**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1117/2015**

En la Ciudad de México Distrito Federal, a once de agosto de dos mil quince.----------
---

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al establecimiento ubicado en Avenida Tláhuac-Chalco número 5 (cinco), colonia Barrio La Magdalena, Delegación Tláhuac, en esta Ciudad, atento a los siguientes:----------
---

----------**R E S U L T A N D O S**----------
---

1. En fecha tres de junio de dos mil quince, se emitió la orden de visita de verificación al establecimiento citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1117/2015, misma que fue ejecutada el cuatro del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.----------
---

2. El dieciocho de junio de dos mil quince, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, el escrito signado por la C. [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 asunto, al cual le recayó acuerdo de veintitrés de junio de dos mil quince, por el cual se le reconoció personalidad a la promovente en su carácter de [redacted] fijándose fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo a las diez horas del tres de agosto de dos mil quince, en la que se hizo constar la incomparecencia de la promovente, diligencia en la que se desahogaron las pruebas admitidas.----------
---

1/14

3. Por acuerdo de veintitrés de junio de dos mil quince, se ordenó requerir y girar oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a efecto de solicitar diversa información relacionada con el establecimiento visitado, mismo que fue cumplimentado mediante el oficio INVEADF/CJ/DS/7183/2015, recibiendo respuesta a dicha solicitud mediante el oficio SEDUVI/DGAU/DRP/14797/2015, de fecha dieciséis de julio de dos mil quince, signado por la Directora del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------
---

4. El dieciséis de mayo de dos mil doce, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, el oficio número 101/1169/2012 de fecha quince de mayo de dos mil doce, signado por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mediante el cual remite la "Tabla de Usos Complementarios y Compatibilidad de Usos del Suelo".----------
---

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

----------**C O N S I D E R A N D O S**----------

**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, 35, 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 **Tláhuac,** así como a las Normas de Zonificación y Ordenación en el Distrito Federal, derivado del texto del acta 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.---------- 2/14

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que se ingresó en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a llevar a cabo el estudio del mismo, así como a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.----------

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, en cumplimiento a la orden de visita de verificación emitida este Instituto, de la que se desprende que el

Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente, 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:----------

CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO OBJETO DE LA PRESENTE POR ASÍ INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL MANIFIESTO LO SIGUIENTE: SE TRATA DE INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL CON EL NUMERO OFICIAL A LA VISTA CON FACHADA EN COLOR BLANCO CON PORTÓN DE METAL EN COLOR NEGRO Y AZUL, CON TRES (3) LOCALES EN LOS CUALES EN UNA SE LEE VELADORAS CON CORTINA EN COLOR NEGRO CERRADA, EN OTRA SE LEE "ACUARIO ISLAS" CON CORTINA DE METAL EN COLOR AZUL DE IGUAL MANERA CERRADO Y EN LA TERCERA SE LEE "CARBONERIA GAMA" EN TOLDO COLOR ROJO. Y FACHADA EN MISMO COLOR; AL INTERIOR DE ESTE LOCAL SE OBSERVAN COSTALES APILADOS DE CARBÓN, ASÍ COMO LA EXHIBICIÓN DE ANAFRES Y UTENSILIOS DE LÁMINA; EN LA PARTE SUPERIOR DE LOS LOCALES SE OBSERVA UN NIVEL MAS CON TECHO DE LÁMINA Y SIN MUROS: EN LA PARTE POSTERIOR DEL INMUEBLE VISITADO Y ACCESANDO POR EL PORTÓN DE METAL EN COLOR NEGRO Y AZUL SE ADVIERTEN DOS (2) CUERPOS CONSTRUCTIVOS INDEPENDIENTES DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL CON USO HABITACIONAL TODA VEZ QUE SE OBSERVAN CUARTOS CON CAMAS, TELEVISORES, COCINAS, SALAS, SANITARIOS ENTRE OTROS Y UN PATIO SIN TECHAR. NO OMITO MENCIONAR QUE DENTRO DE ESTA ÁREA SE ENCUENTRA UNA PUERTA DE ACCESO PEATONAL QUE CONDUCE AL PREDIO DE A LADO DEL INMUEBLE VISITADO. CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN 1) EL USO DE SUELO QUE SE ADVIERTE AL MOMENTO DE LA PRESENTE ES HABITACIONAL CON LOCAL COMERCIAL, 2 A) LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE VISITADO ES DE DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PUNTO CERO SEIS METROS CUADRADOS (258.06 M2), B) LA SUPERFICIE UTILIZADA COMO HABITACIONAL ES DE DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS (279.52 M2) Y LA UTILIZADA POR EL LOCAL COMERCIAL ES DE QUINCE PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS (15.20 M2), C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA POR EL USO HABITACIONAL ES DE DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE PUNTO SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (239.72 M2) Y LA SUPERFICIE CONSTRUIDA DEL LOCAL ABIERTO ES DE QUINCE PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS (15.20 M2), D) LA ALTURA DEL INMUEBLE HABITACIONAL ES DE CINCO PUNTO TREINTA Y NUEVE METROS (5.39 M) Y DEL LOCAL COMERCIAL ES DE DOS PUNTO SESENTA METROS (2.60 M) Y E) EL AREA LIBRE ES DE CUARENTA Y SEIS PUNTO OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS (46.83 M2). CABE HACER MENCIÓN QUE NO SE TIENE ACCESO ALOS LOCALES QUE SE ENCONTRARON CERRADOS.

---

Por los elementos asentados por el personal especializado en funciones de verificación, se hace evidente que los usos de suelo utilizados en el establecimiento visitado, son de "VENTA DE CARBÓN Y DE UTENSILIOS DE LÁMINA", el cual el primero de ellos se homologa al de "TIENDA DE ABARROTES", en términos del oficio número 101/1169/2012 de fecha quince de mayo de dos mil doce, suscrito por el Ingeniero Alejandro Fuente Aguilar, Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, y el segundo al de "VENTA DE PRODUCTOS MANUFACTURADOS", actividades que se llevan a cabo en una superficie ocupada por uso de 15.20 m2 (quince punto veinte metros cuadrados), misma que se determinó utilizando telemetro laser digital marca Bosch, lo anterior es así, toda vez que el personal especializado en funciones de verificación, al momento de la visita de verificación observó costales apilados de carbón así como la exhibición de anafres y utensilios de lámina, hechos que se toman por ciertos al ser asentados por personal especializado en funciones

de verificación, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 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
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".*----------



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

NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA.----------

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, no obstante, las mismas no son idóneas para acreditar el uso de suelo y superficie desarrollados en el establecimiento visitado, a excepción de la copia cotejada con original del Certificado

Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 27015-151PAEN15, de fecha de expedición veintisiete de abril de dos mil quince, mismo que se adminicula con la copia certificada de dicho documento, remitida mediante el oficio SEDUVI/DGAU/DRP/14797/2015, de fecha dieciséis de julio de dos mil quince, signado por la Directora del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, por lo que se le otorga pleno valor probatorio al tratarse de documento público expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal conforme al artículo 4 párrafo segundo, del cual esta autoridad se pronunciará a continuación.----------

Ahora bien, del Certificado de cuenta se advierte que tiene una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto es, hasta el veintiocho de abril de dos mil dieciséis, por lo que el mismo se encuentra vigente al momento de emitir la presente resolución administrativa, y si bien es cierto, del certificado de referencia se advierte que el domicilio señalado en el mismo no es precisamente el mismo que se señala en la orden de visita de verificación, sin embargo cabe hacer mención que al ser ingresada la cuenta catastral que aparece en el certificado de cuenta, en el Sistema de Información Geográfica (SIG), de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, se desprende que se trata del mismo inmueble, aunado a que coincide plenamente con los puntos de referencia asentados por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita de verificación, esto es, *"...Entre las calles de Cuauhtémoc y Gabriel Hernández", por lo que es procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación,* tal y como se advierte a continuación:----------

CDMX CIUDAD DE MÉXICO SEDUVI ciudad mx

**CapitalSocial**

**Información General**

**Cuenta Catastral** [redacted]

**Dirección**

**Calle y Número:** CALZ TLAHUAC CHALCO S-A
**Colonia:** BARRIO LA MAGDALENA
**Código Postal:** 13070
**Superficie del Predio:** 278 m2

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

**Ubicación del Predio**

Este croquis puede no contener las ultimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

**Zonificación**

| Uso del Suelo 1: | Niveles: | Altura: | % Área Libre | M2 mín. Vivienda: | Densidad | Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*) | Número de Viviendas Permitidas |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Centro de Barrio Ver Tabla de Uso | 2 | -*- | 30 | 0 | B(Baja 1 viv/100 m2) | 389 | 3 |

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, siendo que al tratarse de un medio de comunicación electrónico que se encuentra en internet, constituye un sistema mundial de

diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 402 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. Adicionalmente que el contenido de la información relativa al inmueble visitado, obtenida del Sistema de Información Geográfica (SIG SEDUVI) antes citada, es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, por lo que resulta procedente otorgarle valor probatorio idóneo, lo anterior, de conformidad con el cuadro siguiente: ----------

El contenido del presente documento es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de esta Secretaría , por lo que en caso de existir errores ortográficos o de redacción, será facultada exclusiva de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda proceder a su rectificación.

Sirve de apoyo la tesis que a continuación se cita:----------

*Registro No. 186243*
*Localización:*
*Novena Época*
*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*
*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*
*XVI, Agosto de 2002*
*Página: 1306*
*Tesis: V.3o.10 C*
*Tesis Aislada*
*Materia(s): Civil*

***INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.***

*El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia."; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia,*



INVEA DF
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

*procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.*

*TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.*
*Amparo en revisión 257/2000. Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero. 26 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Epicteto García Báez.*----------

---

Una vez precisado lo anterior, es claro que el certificado de referencia es relativo al inmueble visitado, por lo que es procedente tomarlo en cuenta para emitir la presente resolución administrativa, del que se desprende que entre los usos de suelo que tiene permitidos el inmueble de mérito, se encuentran los usos de suelo de "TIENDAS DE ABARROTES Y VENTA DE PRODUCTOS MANUFACTURADOS", por lo que, se hace evidente que las actividades que se desarrollan en el inmueble visitado, es decir, de "VENTA DE UTENSILIOS DE LÁMINA", las cuales se homologan a las de "VENTA DE PRODUCTOS MANUFACTURADOS", y "VENTA DE CARBÓN", el cual de acuerdo con el oficio número 101/1169/2012, de fecha quince de mayo de dos mil doce, signado por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, se encuentra dentro del mismo tipo de "TIENDAS DE ABARROTES", son las permitidas en las normas de ordenación sobre uso de suelo, de conformidad con el Certificado antes mencionado.---------- 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 los usos de suelo utilizados en el inmueble visitado, es decir, de "VENTA DE CARBÓN Y DE UTENSILIOS DE LÁMINA", el cual el primero de ellos se homologa al de "TIENDA DE ABARROTES", en términos del oficio número 101/1169/2012 de fecha quince de mayo de dos mil doce, suscrito por el Ingeniero Alejandro Fuente Aguilar, Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, y el segundo al de "VENTA DE PRODUCTOS MANUFACTURADOS", de conformidad con la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 27015-151PAEN15, de fecha de expedición veintisiete de abril de dos mil quince, en relación con el artículo 43 de la Ley de 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".*----------

*"**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;* ----------

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.* ----------

---



*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 entren en vigor.".*-----

---

Es importante señalar que esta autoridad no se pronuncia respecto a la superficie utilizada por los usos en el inmueble visitado, asentada por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación, toda vez que la presente resolución se emite tomando en consideración el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 27015-151PAEN15, de fecha de expedición

veintisiete de abril de dos mil quince, en el cual únicamente se señala la zonificación que le corresponde al inmueble objeto del presente procedimiento, los usos de suelo que tiene permitidos, así como la superficie máxima de construcción, sin que el Certificado antes citado se establezca de manera específica la superficie permitida para el desarrollo de dichas actividades, consecuentemente esta autoridad se encuentra imposibilitada para determinar el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto de este punto.----------

---

Asimismo del acta de visita de verificación, en el apartado de hechos, objetos, lugares y circunstancias se desprende en la parte conducente lo siguiente: *"...SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL CON EL NÚMERO OFICIAL A LA VISTA CON FACHADA EN COLOR BLANCO CON PORTÓN DE METAL EN COLOR NEGRO Y AZUL, CON TRES (3) LOCALES EN LOS CUALES EN UNA SE LEE VELADORAS CON CORTINA EN COLOR NEGRO CERRADA, EN OTRA SE LEE "ACUARIO ISLAS" CON CORTINA DE METAL EN COLOR AZUL DE IGUAL MANERA CERRADO..." (sic),* por lo que no se tiene la certeza que en dichos locales se lleve a cabo actividad comercial alguna o la prestación de algún servicio, ya que el personal especializado en funciones de verificación señaló que los mismos al momento de la visita de verificación, se encontraban cerrados, por lo que se hace evidente que los **elementos descritos por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación son insuficientes para calificar si el uso desarrollado en su caso en los locales de referencia, es acorde** con lo que disponen los Programas Vigentes en materia de Uso de Suelo y Normas de Ordenación en función de la Zonificación correspondiente, o bien, en las disposiciones establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su respectivo Reglamento y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente en tenor de los razonamientos anteriores, en términos de lo establecido en el artículo 43 de la citada Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.----------



---

Asimismo, esta autoridad no hace pronunciamiento alguno respecto de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso del suelo, en relación a que si el establecimiento visitado se encuentra obligado o no a contar con Dictamen de Impacto Urbano y/o Dictamen de Impacto Ambiental, por existir imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, es decir por no contar con los elementos necesarios para calificar si el establecimiento visitado se encuentra obligado a contar con Dictamen de Impacto Urbano y/o Dictamen de Impacto Ambiental, ya que si bien es cierto el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentó en el acta de visita de verificación, la superficie construida del establecimiento visitado, también lo es que la misma no corresponde a la totalidad del inmueble donde se encuentra el establecimiento visitado, toda vez que no tuvo acceso a la totalidad del inmueble, por lo que no se tiene la superficie total construida, siendo este un requisito esencial para poder determinar si el establecimiento visitado se encuentra obligado o no, a contar con dichos

dictámenes, lo que imposibilita a esta autoridad para hacer pronunciamiento alguno al respecto----------

---

Por lo que hace al uso habitacional, esta autoridad determina no hacer pronunciamiento alguno al respecto, toda vez que respecto de dicho uso no se actualiza lo dispuesto en el artículo 3 fracción VI en relación con el artículo 4 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, preceptos legales que se citan a continuación para mayor referencia.----------

---

*Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal* ----------

---

***"Artículo 3.** Para los efectos de este Reglamento se entiende por:*----------

---

*VI. Establecimiento, el lugar o espacio donde se realizan las actividades reguladas sujetas a verificación."* ----------

---

***"Artículo 4.** Procede la realización de visitas de verificación para comprobar que en la realización de actividades reguladas, se cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en el Distrito Federal de conformidad con la Ley, la Ley de Procedimiento y el presente Reglamento."* ----------

---



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, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en términos del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 27015-151PAEN15, de fecha de expedición veintisiete de abril de dos mil quince, se resuelve no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del establecimiento visitado.----------

---

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 35 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."*----------

---

Con fundamento en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es de resolverse y se:----------

---

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1117/2015**

----------**R E S U E L V E**----------

---

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

---

**TERCERO.-** Se resuelve no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del establecimiento visitado, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.----------

---

**CUARTO**.- 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.----------

---



**QUINTO.-** Gírese oficio al Coordinador de Verificación Administrativa de este Instituto, para que 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.----------

---

**SEXTO.-** 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. ----------
Asimismo, se le informa que sus datos no podrán ser difundidos sin su consentimiento expreso, salvo las excepciones previstas en la Ley.---------- ---

El responsable del Sistema de datos personales es el Mtro. Omar Jiménez Cuenca, Coordinador Jurídico y la dirección donde podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, así como la revocación del consentimiento es la Oficina de Información Pública del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sito en: Carolina No. 132, Col. Noche Buena, C.P. 03720, Delegación Benito Juárez, México D.F.----------

El interesado podrá dirigirse al Instituto de Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, donde recibirá asesoría sobre los derechos que tutela la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal al teléfono: 5636-4636; correo electrónico: datos.personales@infodf.org.mx o www.infodf.org.mx.----------

**SÉPTIMO.-** Notifíquese personalmente al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del establecimiento visitado, en el domicilio ubicado en Avenida Tláhuac-Chalco número 5 (cinco), colonia Barrio La Magdalena, Delegación Tláhuac, en esta Ciudad, así como a la C. [redacted] en su carácter de [redacted] y/o a los CC. [redacted] en su carácter de autorizados, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [redacted] de conformidad con los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81 y 82 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en términos de su numeral 7.---------- 14/14

**OCTAVO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/1117/2015 y una vez que cause estado, archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. ---------

**NOVENO.-** CÚMPLASE ----------

Así lo resolvió y firma el Licenciado Jonathan Solay Flaster, Director de Substanciación del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. Conste.----------

[redacted]