



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2844/2015

En la Ciudad de México Distrito Federal, a veinticinco de febrero dos mil dieciséis. -----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Manuel Doblado, número 87 (ochenta y siete), colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, en esta Ciudad, atento a los siguientes:-----

-----**RESULTANDOS**-----

1. En fecha primero de diciembre de dos mil quince, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2844/2015, misma que fue ejecutada el dos del mismo mes y año por personal especializado en funciones de verificación a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2. Con fecha ocho de diciembre de dos mil quince, esta autoridad emitió acuerdo mediante el cual para efecto de mejor proveer, ordenó girar el oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal a efecto de que informara respecto a la zonificación que le corresponde al inmueble visitado, y si le es aplicable alguna Norma de Zonificación y/u Ordenación General o Particular por Vialidad, por Colonia o por Predio, así como, si las actividades de plaza comercial y bodegas, se encontraban permitidas para el inmueble de mérito, mismo que fue cumplimentado mediante el oficio número INVEADF/CJ/DS/12650/2015, recibido en dicha dependencia el día cuatro de enero de dos mil dieciséis, recibiendo respuesta mediante el oficio SEDUVI/DGAU/DRP/00446/2016, de fecha cinco de enero de dos mil dieciséis, signado por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mediante el cual remitió a esta autoridad, diversa información que fue solicitada.-----

1/26

3. En fecha diecisiete de diciembre de dos mil quince, la C. [REDACTED] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha cuatro de enero de dos mil dieciséis, mediante el cual se le reconoció la personalidad a la promovente en su carácter de visitada del inmueble objeto del presente procedimiento, asimismo se fijó fecha y hora, para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, la cual se llevó a cabo a las once horas con treinta minutos del once de febrero de dos mil dieciséis, mediante la cual se hizo constar la comparecencia del C. [REDACTED] autorizado en el presente procedimiento, en donde se desahogaron las pruebas admitidas.-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2844/2015

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

-----**CONSIDERANDOS**-----

PRIMERO. El Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver en definitiva el presente asunto 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, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1, 2 fracciones III 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 BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

2/26

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 Cuauhtémoc, y Normas de Ordenación en el Distrito Federal, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble 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 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.-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2844/2015

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: -----

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 QUE INDICA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CERCIORANDOME QUE ES EL DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ INDICARLO NOMENCLATURA VISIBLE Y PREVIA IDENTIFICACIÓN DE LA QUE SUSCRIBE SE OBSERVÓ LO SIGUIENTE: SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES, FACHADA TIPO NEOCLÁSICO DE COLOR BLANCO CON ROJO, SOBRE FACHADA SE OBSERVA LA LEYENDA [REDACTED] AL INTERIOR SE OBSERVA SOLO EN PLANTA BAJA CATORCE LOCALES COMERCIALES CON DIVERSOS GIROS MERCANTILES, EN EL PRIMER NIVEL SE OBSERVA ÁREA DE SANITARIOS, EN LOS NIVELES RESTANTES SE OBSERVAN BODEGAS CON PUERTA DE ACCESO ROTULADAS CON EL NUMERO DE BODEGA. DE ACUERDO AL OBJETO Y ALCANCE DD LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE DESGLOSAN LOS SIGUIENTES PUNTOS: 1. EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA ES DE PLAZA COMERCIAL DENOMINADA [REDACTED] Y TAMBIÉN SE OBSERVAN BODEGAS, NO OMITO MENCIONAR QUE LA PLAZA SOLO SE ENCUENTRA EN PLANTA BAJA. 2.- LA MEDICACIÓN DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES ES DE a) LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE VISITADO, PLAZA COMERCIAL ES DE TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (398.00 M2) b) LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS (1990.00 M2), CABE SEÑALAR QUE ESTA ULTIMA ES DE PLAZA COMERCIAL Y BODEGAS, c) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS (1990.00 M2), d) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE TRECE PUNTO CERO DOS METROS (13.02 M) A NIVEL DE BANQUETA. e) NO SE ADVIERTE ÁREA LIBRE. A Y B NO EXHIBE, CONSTE.

3/26

De la descripción anterior se hace evidente que los usos de suelo utilizados en el inmueble visitado, son de "PLAZA COMERCIAL" y "BODEGA", en una superficie ocupada por uso de 1990 m2 (mil novecientos noventa 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 practicar la visita de verificación observó que se trata de un inmueble de planta baja y cuatro niveles, con la leyenda sobre fachada que señala: [REDACTED] en planta baja catorce locales comerciales con diversos giros mercantiles, en primer nivel área de sanitarios y en los niveles restantes el uso de bodega las cuales se encontraban rotuladas con el número de bodega, aunado a que señaló que el uso de suelo observado es de "PLAZA COMERCIAL DENOMINADA [REDACTED] Y TAMBIEN SE OBSERVAN BODEGAS", hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa adscrito a este Instituto, 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2844/2015

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, 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.

4/26

En dicho sentido 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, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes:

"PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACIÓN EN LA AUDIENCIA CONSTITUCIONAL. Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 151, primer párrafo de la Ley de Amparo, es suficiente que en el acta de la audiencia se señale que se dio lectura a las constancias que obran en autos, para que se entienda que las documentales han quedado relacionadas y recibidas en ese acto, sin que sea necesario que se haga mención expresa de cada una de ellas."





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2844/2015

Sin embargo las mismas no son idóneas para acreditar el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, por lo que no pueden ser tomadas en cuenta para emitir la presente resolución administrativa (salvo aquellas respecto de las cuales esta autoridad así considere y de las cuales emitirá pronunciamiento en líneas subsecuentes), sirve de apoyo la siguiente tesis que a continuación se cita: -----

Registró No. 170209

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Febrero de 2008

Página: 2371

Tesis: I.3o.C.671 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

PRUEBAS. PARA DETERMINAR SU IDONEIDAD HAY QUE ATENDER A LA MANERA EN QUE REFLEJAN LOS HECHOS A DEMOSTRAR.

La doctrina establece que son hechos jurídicos: 1. Todo lo que represente una actividad humana; 2. Los fenómenos de la naturaleza; 3. Cualquier cosa u objeto material (haya o no intervenido el hombre en su creación); 4. Los seres vivos y 5. Los estados psíquicos o somáticos del hombre; circunstancias que, al dejar huella de su existencia en el mundo material, son susceptibles de demostrarse. Por su parte, las pruebas son los instrumentos a través de los cuales las partes en un proceso pretenden evidenciar la existencia de los hechos que constituyen el fundamento de sus acciones o excepciones según sea el caso. En este orden, la idoneidad de un medio probatorio no se determina en relación con sus aspectos formales o de constitución, sino en la manera en que refleja los hechos que pretenden demostrarse en el juicio. Considerar lo opuesto llevaría al extremo de que por el solo hecho que a una probanza le asistiera pleno valor probatorio, ello releva al juzgador del análisis de su contenido para determinar si la misma tiene relación con los hechos respectivos, situación que sería contraria a la naturaleza y finalidad procesal de las pruebas.

5/26

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 166/2007. Televisa, S.A. de C.V y otras. 6 de julio de 2007. Unanimidad de votos, con salvedad en cuanto a las consideraciones referidas a la prueba pericial, por parte del Magistrado Neófito López Ramos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Salvador Andrés González Bárcena

Registro No. 175823

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXIII, Febrero de 2006

Página: 1888

Tesis: I.1o.A.14 K

Tesis Aislada

Materia(s): Común

PRUEBAS EN EL JUICIO DE AMPARO. LA FALTA DE IDONEIDAD Y PERTINENCIA IMPLICA QUE EL JUEZ DE DISTRITO NO ESTÉ OBLIGADO A RECABARLAS.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2844/2015

Los artículos 150 y 152 de la Ley de Amparo, así como el 79 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a los juicios de garantías, disponen que en el juicio de amparo son admisibles toda clase de pruebas, con excepción de la de posiciones y de las que atenten contra la moral y el derecho y que, a efecto de que las partes puedan rendirlas, las autoridades están obligadas a expedir con toda oportunidad las que tengan en su poder y si no cumplen con esa obligación, a petición del interesado, el Juez de Distrito les exigirá tales medios de prueba con el único requisito de que, previo a esa petición, se hubieran solicitado directamente a los funcionarios. Sin embargo, el contenido de dichos dispositivos no debe interpretarse en el sentido de que el juzgador está obligado, en todos los casos, a recabar las pruebas ofrecidas por las partes, sino que, para su admisión, deben cumplir con los principios de pertinencia e idoneidad. Ahora bien, el primero de tales principios impone como limitación al juzgador, tanto al calificar la admisión o desechamiento de las pruebas ofrecidas por las partes como las que traiga oficiosamente, que tengan relación inmediata con los hechos controvertidos, con la finalidad de evitar, por economía procesal, diligencias innecesarias y carentes de objeto, y el segundo, regido, a su vez, por los principios de expeditez en la administración de justicia y de economía procesal, consiste en que la prueba sea el medio apropiado y adecuado para probar el hecho que se pretende demostrar, de modo que intentar recabar una prueba que no cumpla con esas exigencias provocaría una mayor dilación en el trámite del proceso en perjuicio de los justiciables y de la pronta y expedita impartición de justicia.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Queja 10/2004. María Angélica Sigala Maldonado. 25 de febrero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Ronzon Sevilla. Secretario: Rodrigo Mauricio Zerón de Quevedo.

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad procede al estudio y análisis del escrito de observaciones presentado en la Oficialía de Partes de este Instituto el diecisiete de diciembre de dos mil quince, del cual se desprende que las manifestaciones vertidas en el escrito de referencia atañen propiamente al cumplimiento del objeto y alcance de la orden de visita de verificación, por lo tanto las mismas serán analizadas de manera conjunta con el texto del acta de visita de verificación, por lo que se procede al análisis del acta de visita de verificación, instrumentada al inmueble materia del presente procedimiento de verificación.

6/26

En dicho sentido, esta autoridad determina que la única documental que el visitado exhibió para acreditar en su caso el uso de suelo y superficie desarrollado en el inmueble, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 32229-151RAAL15D, con fecha de expedición primero de octubre de dos mil quince, el cual se adminicula directamente con el contenido del oficio 101.1705 de fecha doce de agosto de dos mil once signado por el Ingeniero Alejandro Fuente Aguilar, Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda del Distrito Federal mediante el cual señala que los certificados de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades podrán ser consultados en la página electrónica de dicha Secretaría (www.seduvi.df.gob.mx), en el icono de trámites y servicios, opción "Validalo Aquí", en este caso con el número de folio 32229-151RAAL15D, cadena de verificación: MkLwIwYFFwGWDjKQE06SA== y cuenta predial [REDACTED] 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 las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2844/2015

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, 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.

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

7/26

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, 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.-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2844/2015



Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital

FOLIO NO. 32229-151RAAL15D

Cadena Verificación: MRlWlWYFFvCWDJkQRt06SA==

FECHA DE EXPEDICIÓN: 01 de octubre de 2015			
Datos del predio o inmueble (datos proporcionados por el interesado en término de los artículos 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 310 del Código Penal para el Distrito Federal).			
CALLE MANUEL DOBLADO	87	---	---
Calle	No Of	Interior/Local	Manzana
CENTRO	---	---	00010
Colonia	Poblado		Código Postal
GUAUHTEMOC	XXX-XXX-XX		280.00 m ²
Delegación	Cuenta Catastral	*Superficie del Predio	*Superficie Construida
		1,144.00 m ²	
Otros			
* La superficie del predio reportada puede no contener las últimas modificaciones al predio producto de fusiones, subdivisiones y/o reubicaciones hechas a cabo por el propietario.			

ZONIFICACION

Se Certifica, que de acuerdo con el DECRETO POR EL QUE SE MODIFICA EL DECRETO DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO CENTRO HISTORICO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACION GUAUHTEMOC, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de agosto de 2010, para efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia le aplica las zonificaciones: H*/25 (Habitacional, * niveles máximo de construcción, 25% mínimo de área libre).

USOS DEL SUELO

Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, Carnicerías, pasterías, recauderías, lecherías, venta de lácteos, embutidos, calchichonería, roscaderías, tamaleras, bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros; paletas, neverías y dulcerías, Minicúperes, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, estanterías, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa; paqueterías y joyería; tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías y papelerías; fotocopias, tipografías, mercaderías y florerías; venta de ataúdes; expendios de pan y venta de productos manufacturados; venta de marcos, cuadros, petacas, mochilas y bolsas, uniformes, distraces, artículos para máquinas de coser, sombreros, artículos fotográficos y teléfonos celulares, Mercados, Bazar, Venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco, Venta de productos de uso personal y doméstico, Consultorios para: odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; planificación familiar, terapia ocupacional y del habla, Edición y desarrollo de software, Oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal, Garitas y casetas de vigilancia, Asilos de ancianos, casas de cuna, centros de integración infantil, juvenil, familiar y adultos mayores, hogar de indigentes, servicios de adopción y otras instituciones de asistencia, Guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil, Capacitación técnica y de oficio; academias de belleza, idiomas, contabilidad

8/26

REPRODUCCIÓN DE ESTE DOCUMENTO EN SU TOTALIDAD O EN PARTE SIN EL CONSENTIMIENTO DEL INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL D.F. ES PENALIZADA DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 310 DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

[Handwritten signature]





* A la superficie total del predio y de construcción se deberá restar el área resultante de las restricciones y demás limitaciones para la construcción de conformidad a los ordenamientos aplicables.
Los proyectos deberán contemplar los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad señalados en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y en sus Normas Técnicas Complementarias.

Una vez ejercido en tiempo y forma el derecho conferido en el presente Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo (uso e intensidad de construcción), a través del Registro de la Manifestación de Construcción correspondiente, éste será permanente y no requerirá de su actualización, mientras no se modifique el uso e intensidad de construcción, de conformidad con lo establecido en el último párrafo del artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 20 de enero de 2004.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 108 y 100 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, "Los interesados afectados por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas podrán, a su elección interponer el recurso de inconformidad previsto en esta Ley o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal, ..."; "El término para interponer el recurso de inconformidad será de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución que se recurra, o de que el recurrente tenga conocimiento de dicha resolución." observando lo dispuesto en los artículos 110, 111 y 112 del mismo Ordenamiento Legal.

La vigencia del cumplimiento de lo establecido en este Certificado, previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, de cualquier del Órgano Político-Administrativo en cada demarcación territorial, es de conformidad con el Artículo 8 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y, en caso de que el promovente pretenda obtener los beneficios de éste sin cumplir con la misma, se estará a lo dispuesto en el Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal, que a la letra cita:

"Al que para obtener un beneficio necesita para sí o para otro, simular un acto jurídico, un acto o escrito judicial o alterar elementos de prueba y los presente en juicio, o realice cualquier otro acto tendiente a inducir a error a la autoridad judicial o administrativa, con el fin de obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, se le impondrán de seis meses a seis años de prisión y de cincuenta a seiscientos cincuenta días multa. Si el beneficio es de carácter económico, se impondrán las penas previstas para el delito de fraude. Este delito se perseguirá por querrela, salvo que la querrela o denuncia ocurra de oficio en el caso del delito de fraude, en el momento de realizarse el hecho."

10/26

ÁREAS DE ACTUACIÓN

Norma 4. Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial.

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL

ACP Inmueble dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricas deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el aviso de intervención, dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Cualquier intervención en Área de Conservación Patrimonial deberá integrarse y enriquecer el contexto urbano y patrimonial inmediato a través de las características compositivas del proyecto, respetando los rasgos arquitectónicos del entorno, tales como altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones.

[Faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2844/2015



Las demoliciones, sustituciones, modificaciones, adiciones, obra nueva y cambios de uso de suelo estarán sujetos a la aprobación del proyecto por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI. Y en caso de estar dentro de Zona de Monumentos Históricos deberá contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia. (De acuerdo a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, inciso 4.1)

Demoliciones:

Permitida. Y la sustitución del inmueble, deberá atender las recomendaciones del apartado Obra Nueva de este documento, contando con la aprobación del proyecto por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI.

Sustituciones:

Permitida. Deberá integrar la obra nueva con el contexto urbano patrimonial, evitando elementos discordantes. Se deberá contar con los diámetros técnicos respectivos, tanto para la demolición como para obra nueva.

Modificaciones:

Las modificaciones a fachadas principales están permitidas. Deberá integrar la propuesta y proponer elementos acordes a la zona logrando una integración con el contexto

Adiciones:

La adición de niveles, respetando la zonificación vigente indicada en los Programas de Desarrollo Urbano, está permitida siempre y cuando no se altere la volumetría, perfil e imagen urbana del contexto patrimonial inmediato.

La ampliación en las áreas libres está permitida siempre y cuando no se rebase el coeficiente de utilización y/o la altura permitida, y se cumpla con el área libre establecida en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

La colocación de elementos de herrería nueva, balcones y volados en fachada, está permitida utilizando materiales y diseño que se integren al contexto urbano patrimonial inmediato.

La colocación de instalaciones en la azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendedores y antenas de todo tipo) deberán remeterse del paño del alineamiento al menos 3.00 metros, así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento e integración a la imagen urbana, evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle.

Obra Nueva:

El proyecto deberá respetar las características del contexto urbano y patrimonial, así como las referencias de diseño de los inmuebles afechos al patrimonio cultural urbano, como son: proporciones de muros y vanos, utilización de materiales, colores y texturas afines al entorno patrimonial que genere un lenguaje arquitectónico contemporáneo.

La volumetría, alineamiento, paramento y perfiles de la obra nueva deberán evitar ser discordantes en la zona, respetando las restricciones a las construcciones del Programa de Desarrollo Urbano correspondiente para cada caso.

La colocación de instalaciones en la azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendedores y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento al menos 3.00 metros, así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento e integración a la imagen urbana y patrimonial, evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle.

Las fachadas de colindancias visibles desde la vía pública, deberán tener un tratamiento formal de acabados semejante y acorde al utilizado en fachada principal, podrán ser aplanados o repellados lisos o acabados con pintura.

El diseño, materiales y colores de acabados de la carpentería, herrería y carpintería deberá integrarse compositivamente a las características tipológicas del contexto urbano.

La altura máxima permitida por el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente estará sujeta a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación.

Uso de Suelo:

Los cambios o modificación de uso de suelo se permiten siempre y cuando los proyectos respeten las características del contexto patrimonial.

11/26

Handwritten signature and illegible text at the bottom of the main text area.





FACTIBILIDAD HIDRAULICA

Para los casos de Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" ante la Delegación correspondiente, el interesado deberá de solicitar previamente al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el Dictamen de Factibilidad de dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, con fundamento en los artículos 4 fracción XV y 62 de la Ley de Aguas del Distrito Federal vigente.

Este Certificado se otorga con fundamento en lo dispuesto por los artículos 24, fracción X, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 4, fracción III, 7, fracción XXIV, 9, fracción IV, 87, fracción II, 80 y 92, párrafos primero, segundo y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 6, fracciones VI, VIII, IX y X, 31, 32 y 33 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 7, fracción II, numeral 1.2 y 50 A, fracciones III, VI y VII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal; 3, 18, 19, fracción III, 125, fracción II y último párrafo, y 120, fracciones I y II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Tercero y Cuarto Transitorios del Decreto por el que se reforma el artículo 23 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 20 de enero de 2014. Este documento no constituye permiso, autorización o licencia, únicamente certifica el aprovechamiento de uso del suelo que los instrumentos de planeación de desarrollo urbano le otorgan a un predio o inmueble en particular, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos que señalen otras disposiciones normativas. La vigencia del presente Certificado es de un año, contado a partir del día siguiente al de su expedición; sin embargo, una vez ejercido en tiempo y forma el derecho conferido en el mismo, a través del registro de la manifestación de construcción correspondiente, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y/o superficie por uso del inmueble (uso e intensidad de construcción).

12/26

El contenido del presente Certificado deberá ser validado en el portal de internet de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la dirección www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/tramites-y-servicios/valida-tu-certificadodigital, previo al registro de cualquier manifestación de construcción, licencia, permiso o autorización por la Delegación correspondiente, de conformidad con el artículo 8, fracciones II y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; en los actos realizados en contravención a la normativa aplicable, el infractor se estará a lo dispuesto en el artículo 310 del Código Penal para el Distrito Federal, que establece: Al que para obtener un beneficio indebido para sí o para otro, simule un acto jurídico, un acto o escrito judicial o altere elementos de prueba y los presente en juicio, o realice cualquier otro acto tendiente a inducir a error a la autoridad judicial o administrativa, con el fin de obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, se le impondrán de seis meses a seis años de prisión y de cincuenta a doscientos cincuenta días multa. Si el beneficio es de carácter económico, se impondrán las penas previstas para el delito de fraude.

Este delito se perseguirá por querrela, salvo que la cuantía o monto exceda de cinco mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, al momento de realizarse el hecho.

NOTA: ESTE DOCUMENTO ÚNICAMENTE ES VALIDO EN ORIGINAL, SIN QUE PRESENTE TACHADURAS O ALTERACIONES CUALQUIER ALTERACION A ESTE CERTIFICADO CONSTITUYE EL DELITO DE FALSIFICACION DE DOCUMENTOS, PREVISTO Y SANCIONADO POR EL ARTICULO 330 Y DEMAS RELATIVOS DEL CODIGO PENAL PARA

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL D.F.
DIRECCIÓN GENERAL
COORDINACIÓN DE SUBSISTEMAS DE PROCEDIMIENTOS
DIRECCIÓN DE CALIFICACIÓN "A"





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2844/2015

En ese sentido, esta autoridad le otorga pleno valor probatorio al tratarse de documento público expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones, de conformidad con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado de manera supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

Asimismo, esta autoridad para efectos de mejor proveer, giro oficio número INVEADF/CJ/DS/12650/2015, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a efecto de que informara la zonificación que le corresponde al inmueble visitado, así como si el uso de suelo de **"PLAZA COMERCIAL Y BODEGA"** se encuentra permitido en el inmueble visitado, oficio que fue recibido en dicha dependencia el cuatro de enero de dos mil dieciséis, recibiendo respuesta mediante oficio número SEDUVI/DGAU/DRP/00446/2016, de fecha cinco de enero de dos mil dieciséis, signado por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, recibido en la Oficialía de partes de este Instituto el catorce de enero de dos mil dieciséis, en el cual remitió la información solicitada anexando al mismo diversos Certificados de Uso de Suelo en copia simple, por lo que al ser información expedida por funcionario público en el ejercicio de sus funciones a la misma se le otorga pleno valor probatorio en términos del artículo 327 fracción II y 403 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, señalándose en su parte conducente lo siguiente:

14/26

Respecto al inciso a) Se informa que para el predio ubicado **"Manuel Doblado, número ochenta y siete (87), Colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc"**, de acuerdo al **"Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico" de la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal le aplica la zonificación: H *25 (Habitacional, * número de niveles de acuerdo a los criterios para determinar las alturas en zonas históricas y 25% mínimo de área libre)... le aplica la Norma de Ordenación N° 4, referente a las Área de Conservación Patrimonial. Inmueble catalogado... Cualquier intervención requiere presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico emitido... Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda..."**

Respecto al inciso b): Se informa que de acuerdo a la normativa antes descrita en el inciso a): el aprovechamiento del uso del suelo para: **"PLAZA COMERCIAL"**, se encuentra **PROHIBIDO**, el aprovechamiento del uso de suelo de **BODEGA**, en zonificación **"H"** se encuentra **PROHIBIDO**, pág. 15 del citado programa parcial.

En ese sentido, se hace evidente que al inmueble visitado le corresponde la zonificación **Habitacional (H)**, y que en términos de lo señalado en el oficio de cuenta, las actividades de **"PLAZA COMERCIAL"** y **"BODEGA"**, se encuentran **PROHIBIDAS** para los inmuebles con dicha zonificación, por lo que esta autoridad determina que el visitado





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2844/2015

vulnera disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, al no respetar los usos de suelo permitidos en términos de dicha zonificación aplicable y de conformidad con la información proporcionada en el oficio número SEDUVI/DGAU/DRP/00446/2016, de fecha cinco de enero de dos mil dieciséis, firmado por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, contraviniendo en consecuencia lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:-----

“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 Secretarías las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento”.-----

15/26

“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-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2844/2015

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.

16/26

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.

Quando por así considerarlo conveniente, el Registro solicite opinión de la autoridad competente, de conformidad con la Ley de Procedimiento





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2844/2015

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.

En efecto, de la lectura de los artículos anteriores, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, por lo tanto y atendiendo a lo dispuesto por el artículo 139 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el cual establece que esta Autoridad tiene la facultad de sancionar administrativamente las violaciones a la Ley de Desarrollo Urbano y su respectivo Reglamento, ordenamientos vigentes y aplicables en el Distrito Federal **con una o más de las sanciones** que dispone dicho precepto legal mismo que señala textualmente lo siguiente:

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

17/26

Artículo 139. Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad correspondiente, **con una o más de las siguientes sanciones:**

- I. Rescisión de convenios;
- II. Suspensión de los trabajos;
- III. Clausura parcial o total de obra;
- IV. Demolición o retiro parcial o total;
- V. Intervención administrativa de las empresas;
- VI. Pérdida de los estímulos otorgados;
- VII. Revocación de las licencias y permisos otorgados;
- VIII. Multas;
- IX. Arresto administrativo hasta por treinta y seis horas;

[Handwritten signature]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2844/2015

X. Amonestación, suspensión temporal del registro de perito en desarrollo urbano o perito responsable en explotación de yacimientos o del director responsable de obra y/o corresponsables.

XI. Cancelación del registro de perito en desarrollo urbano o perito responsable en explotación de yacimientos o del director responsable de obra y/o corresponsables.

En ese sentido y al vulnerar lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de conformidad con el artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la contravención a la multicitada Ley y su Reglamento, se sancionará con multa de hasta tres mil días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal, en consecuencia, esta Autoridad determina procedente imponer únicamente al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1499 (MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE) veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$69.95 (sesenta y nueve pesos 95/100), valor de la unidad de cuenta al momento de cometerse la infracción, resulta la cantidad de **\$104,855.05 (CIENTO CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO 05/100 M.N.)**; lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con el artículo 139 fracción VIII, artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, artículo cuarto transitorio de la Ley de Unidad de Cuenta de la Ciudad de México y artículo 9 de la Ley de Ingresos del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2015, y concatenado con lo señalado en el numeral 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa ordenamientos legales vigentes y aplicables en el Distrito Federal, mismos que a continuación se transcriben:

18/26

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

"Artículo 96. La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas:

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes..."

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

"Artículo 139. Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad correspondiente, con una o más de las siguientes sanciones:





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2844/2015

VIII. Multas.

"Artículo 151. Las violaciones a la Ley y este Reglamento que no tengan sanción específica, se sancionarán con multa de hasta tres mil días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal, tomando en cuenta la gravedad del hecho, la reincidencia del infractor y la afectación del interés público".

Ley de Unidad de Cuenta de la Ciudad de México.

CUARTO.- Las referencias que se hagan del salario mínimo en las normas locales vigentes, incluso en aquellas pendientes de publicar o de entrar en vigor, se entenderán hechas a la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

Ley de Ingresos del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2015.

Artículo 9.- El valor de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, al que se refiere la Ley de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, que estará vigente a partir del 1 de enero de 2015, será de 69.95 pesos mexicanos.

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Artículo 48. La autoridad competente una vez substanciado el procedimiento administrativo podrá imponer las siguientes sanciones administrativas:

I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables,..."

19/26

Ahora bien, esta autoridad además de la multa antes mencionada, **CONMINA** al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble materia del presente procedimiento, para que a partir del día siguiente a que surta efectos la notificación de la presente determinación, se abstenga de realizar las actividades de "PLAZA COMERCIAL" y "BODEGA" en el inmueble visitado, y se avoque a respetar los usos de suelo que tiene permitidos, en términos de la zonificación aplicable al inmueble visitado en relación con la información proporcionada en el oficio número SEDUVI/DGAU/DRP/00446/2016, de fecha cinco de enero de dos mil dieciséis, signado por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, o bien, obtenga Certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus modalidades, que ampare el uso de suelo y superficie utilizada en el inmueble visitado, en el entendido que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia el artículo 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, con el fin de velar en la esfera de su competencia por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas vinculadas con las





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2844/2015

materias a que hace referencia la fracción I del artículo 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Ahora bien, es importante señalar que esta autoridad no se pronuncia respecto a la superficie asentada por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita de verificación, en la que refiere la superficie ocupada por uso desarrollado en el inmueble visitado, toda vez que la presente resolución administrativa se emite tomando en consideración el oficio SEDUVI/DGAU/DRP/00446/2016, de fecha cinco de enero de dos mil dieciséis, signado por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el cual únicamente señala la zonificación aplicable al inmueble visitado y que las actividades que desarrolla el inmueble visitado se encuentran prohibidas para el mismo en términos de su zonificación, consecuentemente hacer pronunciamiento alguno respecto de la superficie ocupada por uso para la actividad desarrollada en el inmueble de mérito, se torna ocioso, en virtud de que dichas actividades NO se encuentran permitidas para el inmueble visitado, por lo tanto en la presente determinación, únicamente se califica el cumplimiento en relación a los usos de suelo utilizados en el inmueble en cita. -----

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.* Al respecto, el precepto legal antes citado, dispone de manera textual, lo siguiente:-----

20/26

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:-----*

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 banqueta 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).-----

En el caso en concreto, y de lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita de verificación, se puede advertir que el inmueble visitado es de uso no habitacional, al desarrollar las actividades de "PLAZA COMERCIAL" y "BODEGA", en una superficie construida de 1990 m² (mil novecientos noventa metros cuadrados), consecuentemente no se actualiza la hipótesis normativa señalada en el





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2844/2015

precepto legal antes transcrito, ya que si bien el inmueble visitado es destinado para uso no habitacional, también lo es que no tiene una superficie de construcción mayor a cinco mil metros cuadrados (5,000 m²), consecuentemente no requiere dictamen de impacto urbano a que hace referencia dicho precepto legal. -----

CUARTO.- Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, esta autoridad procede a hacer la **INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES**, de conformidad con el artículo 140 fracciones I, II y III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, sancionando el resultado de las infracciones derivadas del texto del acta de visita de verificación de la siguiente forma:-----

I. La gravedad de la infracción, esta autoridad determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que al no observar las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, en relación con los usos del suelo permitidos para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable y de conformidad con la información proporcionada en el oficio número SEDUVI/DGAU/DRP/00446/2016, de fecha cinco de enero de dos mil dieciséis, signado por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, respecto de los usos de suelo de "**PLAZA COMERCIAL**" y "**BODEGA**", se puede concluir que el funcionamiento de dicho inmueble infringe disposiciones de orden público, al realizar actividades o giros que no se encuentran permitidos para el inmueble de referencia, contraviniendo lo dispuesto en la zonificación correspondiente al inmueble visitado, sobreponiendo así su interés privado al orden público e interés general y social, así como el de la política urbana del Distrito Federal, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal. -----

21/26.

II. Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que las actividades desarrolladas en el inmueble materia de este procedimiento, son de "**PLAZA COMERCIAL**" y "**BODEGA**", en una superficie ocupada por uso de 1990 m² (mil novecientos noventa metros cuadrados), con 14 (catorce) locales comerciales en un inmueble de planta baja y 4 (cuatro) niveles, por lo que se deduce que el C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble visitado, cuenta con capacidad económica para el pago de la multa que le es impuesta, aunado a que dicha multa se encuentra muy por debajo de la media contemplada en el artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal es decir, de mil quinientos (1500) días de salario





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2844/2015

mínimo vigente para el Distrito Federal, toda vez que dicho artículo señala que su parámetro máximo es de hasta tres mil (3000) días de salario mínimo vigente para el Distrito Federal. -----

III. La reincidencia; No se tiene elementos para determinar si la infracción del visitado, encuadra en el supuesto que establece el párrafo segundo del artículo 140 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que a la letra señala: "**Artículo 140.** Para la imposición de las sanciones por infracciones a la Ley o a este reglamento y demás disposiciones que de estos emanen, se tomará en cuenta para su valoración: párrafo segundo se considera reincidencia cuando una persona hubiera sido sancionada por contravenir una disposición de la Ley, de este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables y cometiera nuevamente alguna infracción al mismo precepto", razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de la sanción.---

MULTA

ÚNICO.- Por no respetar los usos de suelo que tiene permitidos el inmueble visitado, en términos de su zonificación aplicable y de conformidad con la información proporcionada en el oficio número SEDUVI/DGAU/DRP/00446/2016, de fecha cinco de enero de dos mil dieciséis, signado por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en consecuencia por no observar las normas de ordenación, que establecen las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en términos de los artículos 43, 47, 48, 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con el 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos ordenamientos vigentes y aplicables en el Distrito Federal, tal y como se advierte del texto del acta de visita de verificación, resulta procedente imponer únicamente al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1499 (MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE) veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$69.95 (sesenta y nueve pesos 95/100), valor de la unidad de cuenta al momento de cometerse la infracción, resulta la cantidad de **\$104,855.05 (CIENTO CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO 05/100 M.N.);** de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con el artículo 139 fracción VIII, artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, artículo cuarto transitorio de la Ley de Unidad de Cuenta de la Ciudad de México y artículo 9 de la Ley de Ingresos del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2015, y concatenado con lo señalado en el numeral 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa, ordenamientos legales vigentes y aplicables en el Distrito Federal. -----

22/26





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2844/2015

EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN

Para efecto de ejecutar y cumplimentar esta determinación administrativa en ejecución de sentencia, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente:

- A) Exhibir ante la Dirección de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el Considerando Tercero de esta resolución, en caso contrario, se solicitara a la Tesorería del Distrito Federal inicie el procedimiento económico coactivo de conformidad con el Código Fiscal del Distrito Federal, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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.

RESUELVE

23/26

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 conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Se resuelve imponer únicamente al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble materia del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 1499 (MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE) veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$69.95 (sesenta y nueve pesos 95/100), valor de la unidad de cuenta al momento de cometerse la infracción, resulta la cantidad de **\$104,855.05 (CIENTO CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO 05/100 M.N.)**, de conformidad con los artículos 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con el artículo 139 fracción VIII y artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, y artículo cuarto transitorio de la Ley de Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, artículo 9 de la Ley de Ingresos del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2015, concatenado con lo señalado en el numeral 48 fracción I del Reglamento de

[Handwritten signature]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2844/2015

Verificación Administrativa, ordenamientos legales vigentes y aplicables en el Distrito Federal, en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

CUARTO.- Hágase del conocimiento del C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble materia del presente procedimiento, que se le **CONMINA** para que a partir del día siguiente a que surta efectos la notificación de la presente determinación, se abstenga de realizar las actividades de **"PLAZA COMERCIAL"** y **"BODEGA"** en el inmueble visitado, y se avoque a respetar los usos de suelo que tiene permitidos, en términos de la zonificación aplicable al inmueble visitado en relación con la información proporcionada en el oficio número SEDUVI/DGAU/DRP/00446/2016, de fecha cinco de enero de dos mil dieciséis, firmado por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, o bien, obtenga Certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus modalidades, que ampare el uso de suelo y superficie utilizada en el inmueble visitado, en el entendido que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia el artículo 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, con el fin de velar en la esfera de su competencia por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas vinculadas con las materias a que hace referencia la fracción I del artículo 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

24/26

QUINTO.- Hágase del conocimiento del C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble materia del presente procedimiento, que deberán acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), piso cinco (5), colonia Nochebuena, Delegación Benito Juárez, código postal 03720, en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, aplicado de manera supletoria conforme al artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de su multa, en caso contrario se solicitará a la Tesorería del Distrito Federal, para que inicie el procedimiento económico coactivo, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para el Distrito Federal, en términos del artículo 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SEXTO.- 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2844/2015

de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.-----

SÉPTIMO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y se comisione a personal especializado en funciones de verificación a efecto de que proceda a 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. -----

OCTAVO.- 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 Bis, sección primera 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 Calificación "A" 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.-----

25/26

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 **Lic. Jonathan Solay Flaster Coordinador de Substanciación de Procedimientos** 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".-----

NOVENO.- Notifíquese personalmente al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble visitado, así como a la C. [REDACTED] en su carácter de visita del inmueble objeto del presente procedimiento y/o al C. [REDACTED] autorizado en el presente procedimiento, en el domicilio ubicado en Manuel Doblado, número 87 (ochenta y siete), colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, en esta





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2844/2015

Ciudad, lo anterior, 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.

DÉCIMO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió el Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma al calce para constancia. Conste.

EJOD/EURM/CJM

