



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/283/2016

En la Ciudad de México, a primero de junio de dos mil dieciséis.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Cerrada Río San Buenaventura, número 31 (treinta y uno), colonia Arenal Tepepan, Delegación Tlalpan, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes: -

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

- 1) El dieciocho de febrero de dos mil dieciséis, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/283/2016, misma que fue ejecutada el diecinueve del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. ---
- 2) En fecha cuatro de marzo de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el 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 de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha nueve de marzo de dos mil dieciséis, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de visitado del inmueble materia del presente procedimiento, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo a las diez horas del cuatro de dos mil dieciséis, en la cual se hizo constar la comparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos de manera verbal y escrita mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto en fecha cuatro de abril de dos mil dieciséis. -----
- 3) Mediante proveído de fecha nueve de marzo de dos mil dieciséis, se ordenó requerir y girar oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal a efecto de que proporcionara diversa información respecto del inmueble materia del presente procedimiento, mismo que fue cumplimentado mediante oficio INVEADF/CSP/DC"A"/1568/2016, recibido en dicha dependencia el once de marzo de dos mil dieciséis, recibiendo respuesta mediante oficio SEDUVI/DGAJ/DSJ/1987/2016, de fecha veinte de mayo de dos mil dieciséis, signado por el Director de Servicios Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, recibido en la Oficialía de partes de este Instituto el veintisiete de mayo de dos mil dieciséis.-----

1/16





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.-----

2/16

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 Tlalpan y Normas de 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.-----

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 vistas las constancias procesales que integran el presente procedimiento de verificación se desprende que se presentó escrito de observaciones y pruebas, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, por lo que se procede a llevar a cabo el





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/283/2016

estudio y análisis del mismo así como a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos:-----

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

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 INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION POR ASI CORRESPONDER CON EL NUMERO OFICIAL Y CONSTATARLO CON EL C. [REDACTED] QUIÉN PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE, SE TRATÁ DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA CON PORTÓN METÁLICO EN COLOR CAFÉ AL INTERIOR SE OBSERVA CUATRO MAQUINAS MARCA HAAS MODELO ST10, VM2, ROUTER MODELO MULTICAM3000, ASI COMO MARCA HAITIAN MODELO MARS LAS CUALES REALIZAN LA TRANSFORMACIÓN DE PLASTICO Y METAL, ASI MISMO SE OBSERVA UN AREA DE ALMACÉN Y OFICINA, EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE SE OBSERVA: 1 EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA PRESENTE ES DE ALMACENAMIENTO, OFICINAS, TRANSFORMACIÓN DE METALES Y PLASTICOS CON EL EQUIPO ANTES SEÑALADO, CABE HACER MENCIÓN QUE DICHA ACTIVIDAD PERTENECE A UNA SOLA EMPRESA, 2. LAS SUPERFICIES SON LAS SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 301 M2 (TRECIENTOS UNO METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE UTILIZADA POR EL INMUEBLE ES DE 560M2 (QUINIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS) C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE 560M2 (QUINIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS) D) ALTURA MÁXIMA ES DE SEIS PUNTO CINCUENTA METROS LÍNEALES E) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE NO SE OBSERVA, EN CUANTO AL CERTIFICADO DE ZONIFICACION YA ESTA DESCRITO EN EL ÁREA CORRESPONDIENTE, AL MOMENTO NO PRESENTA DICTAMEN DE IMPACTO URBANO -----

3/16

De la descripción anterior se hace evidente que el uso de suelo utilizado en el establecimiento visitado, es de **“ALMACENAMIENTO, OFICINAS, TRANSFORMACIÓN DE METALES Y PLÁSTICOS”**, señalando que el primero de éstos se homologa por su propia y especial naturaleza al de **“BODEGA”**, actividades desarrollada en una superficie de 560m2 (quinientos sesenta 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 cuatro máquinas marca HAAS modelo ST10, VM2, ROUTER MODELO MULTICAM3000, así como marca HAITIAN modelo MARS las cuales realizan la transformación de plástico y metal, asimismo se advirtió un área de almacén y oficinas,





entre otros, aunado a que el personal especializado en funciones de verificación, asentó que el uso de suelo observado es de "ALMACENAMIENTO, OFICINAS, TRANSFORMACIÓN DE METALES Y PLASTICOS", 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
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".-----

4/16

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

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

- 1.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN PARA USOS DEL SUELO PERMITIDOS, COPIA SIMPLE, EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN 5 DE ENERO DE 2000 Y VIGENCIA NO INDICA, CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN DE USO DE SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS CON FOLIO CRO00185/2000 CON FECHA DE INGRESO 05/01/2000, PARA EL DOMICILIO CDA RIO SAN BUENAVENTURA 31 COLONIA ARENAL TEPEPAN CON UNA SUPERFICIE DE 301.00 M2 CON USO DE BODEGA CON OFICINAS CON SELLO DE AUTORIZAR 2000 REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/283/2016

Por lo que hace al Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Permitidos, de fecha cinco de enero del dos mil, el mismo no puede ser tomado en cuenta para los efectos de la presente determinación, en virtud de que el mismo carece de valor probatorio por lo que no produce a esta autoridad convicción plena sobre la veracidad de su contenido, toda vez que la misma fue exhibida en copia simple y no obra en autos del presente procedimiento.

Siendo aplicable a éste respecto por analogía el criterio Jurisprudencial visible en la Tesis de Jurisprudencia Instancia Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, fuente Semanario Judicial de la Federación, Tomo: V, Segunda Parte-2, Enero a Junio de 1990 Tesis: I.4o.C. J/19, Página 677, aplicada de manera analógica al presente asunto titulada:

COPIAS FOTOSTATICAS SIMPLES, CARECEN DE VALOR PROBATORIO SI NO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON ALGUNA OTRA PRUEBA. *Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, toda vez que al faltar la firma autógrafa y no tratarse de una copia certificada, no es posible presumir su conocimiento, pues dichas probanzas por sí solas y dada su naturaleza, no son susceptibles de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido, por la facilidad con la que se pueden confeccionar, y por ello, es menester adminicularlas con algún otro medio que robustezca su fuerza probatoria.*

5/16

Por lo que respecta al Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio CRO00185/2000, esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes, toda vez que obra en autos en copia cotejada con original.

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento de verificación, mismas que 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*





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/283/2016

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." -----

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.

6/16

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 relevara 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.

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/283/2016

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.

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.

7/16

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/283/2016

de calif: A
11:30 mm ga



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Ciudad de México, D.F., a 20 de mayo de 2016
Oficio No. SEDUVI/DGAJ/DSJ/1987/2016
Asunto: Se remite información

Lic. Israel González Islas
Director de Calificación "A" del Instituto de
Verificación Administrativa del Distrito Federal
Presente

En atención a su oficio INVEADF/CSP/DC"A"/1568/2016, relacionado al expediente administrativo INVEADF/OV/DUYUS/283/2016, incoado respecto del predio inmueble ubicado en "calle CDA RIO SAN BUENAVENTURA, número oficial TREINTA Y UNO (31), predial 153-631.39, colonia ARENAL TEPEPAN, Código Postal 14610, Delegación TLALPAN"(sic), mediante el cual solicita se le informe si obra en los archivos de esta Secretaría el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con folio CRO00185/2000, folio de ingreso 00107, fecha de ingreso cinco de enero del año dos mil, fecha de expedición veintinueve de junio del año dos mil; indique si dicho documento convalida los derechos legítimamente adquiridos para el uso por acreditar de **almacenamiento, oficinas y transformación de metales y plásticos**, emitido para el predio en cita.

Sobre el particular, hago de su conocimiento que la Dirección del Registro de los Planes y Programas de esta dependencia mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/8295/2016, informó a esta Dirección de Servicios Jurídicos que una vez realizada la búsqueda en sus archivos, respecto a la emisión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo requerido, localizó lo siguiente:

"Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, Folio de Ingreso: 00107, Folio CRO00185/2000, con fecha de expedición 29 de junio de 2000, para el predio ubicado en calle Cda. Rio San Buenaventura n° 31, Colonia Arenal Tepepan, Delegación Tlalpan, en donde se acreditan derechos legítimamente adquiridos para "BODEGA CON OFICINAS, en una superficie ocupada por uso de: 301.00 m²" [...], de igual modo, hace mención que dicho certificado únicamente, certifica el aprovechamiento del uso del suelo para: BODEGA (sinónimo de ALMACENAMIENTO) y OFICINA, en el cuerpo del certificado se señala (entre otros puntos) lo siguiente: "ACTIVIDAD PREPONDERANTE FABRICACIÓN-VENTA DE LACAS, TINTAS Y PRODUCTOS QUÍMICOS...FABRICACION DE TINTAS PARA LAS ARTES GRÁFICAS..."; las cuales entran en el uso del suelo para Industria Ligera, por lo que el uso de suelo para: "transformación de metales y plásticos" están PERMITIDOS." (sic)

9/16

Por otra parte, el Director del Registro de los Planes y Programas, hace de su conocimiento que el Certificado en cuestión, no constituye autorización o licencia alguna, en términos de lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, sino únicamente certifica el aprovechamiento del uso del suelo y que éste fue emitido atendiendo a lo previsto en los artículos 8° y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

Finalmente manifiesta que el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, Folio de Ingreso: 00107/2000 contiene datos confidenciales de acuerdo a lo establecido por la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y a la Ley de Protección de Datos Personales, ambas del Distrito Federal. Por lo que el manejo de los mismos es responsabilidad del área solicitante. Lo anterior se hace de su conocimiento a efecto de que ese Instituto de Verificación Administrativa se encuentre en posibilidad de acordar lo conducente.

Cord. Subst. Proced.
11:30 mm ga

27 MAY 2016
17142
Gaby 11:00
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
Av. Insurgentes, Carrera 148, piso 10, Col. San Rafael,
Del. Cuauhtémoc, C.P. 06470, México D.F.
Tel: 5105.2400 Fax: 5115.0128

En dicho sentido, se advierte que el inmueble visitado tiene acreditado los usos de suelo de "BODEGA CON OFICINAS", no obstante del oficio de referencia se desprende que BODEGA es sinónimo de Almacenamiento y que respecto del uso de OFICINA, en el cuerpo del certificado se señala que la "actividad preponderante Fabricación- Venta de

Handwritten signature and scribbles.



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"
Carolina num. 132, piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf@qob.mx
T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/283/2016

lacas, tintas y productos químicos... fabricación de tintas para las artes gráficas" se encuentra en el uso para la industria Ligera, por lo que el uso de suelo de "transformación de metales y plásticos" están permitidos, en ese sentido y toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que los usos de suelo que se llevan a cabo en el inmueble visitado, son de **"ALMACENAMIENTO, OFICINAS, TRANSFORMACIÓN DE METALES Y PLÁSTICOS"** y que los dos primeros se encuentran acreditados para el inmueble visitado y que el de transformación de metales y plásticos se encuentra permitido, se hace evidente que los usos de suelo, son los acreditados y permitidos para el inmueble visitado, de conformidad con la información proporcionada en el oficio SEDUVI/DGAJ/DSJ/1987/2016, de fecha veinte de mayo de dos mil dieciséis, signado por el Director de Servicios Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en relación con el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio CRO00185/2000, de fecha de expedición veintinueve de junio de dos mil, relativo al inmueble visitado. -----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, respecto del uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, de conformidad con el oficio SEDUVI/DGAJ/DSJ/1987/2016, de fecha veinte de mayo de dos mil dieciséis, signado por el Director de Servicios Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en relación con el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio CRO00185/2000, de fecha de expedición veintinueve de junio de dos mil, relativo al inmueble visitado, en términos del artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita: -----

10/16

"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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/283/2016

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 Único de Zonificación de Uso del Suelo.** Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.-----

- II. **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital.** Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará por medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia.-----

11/16

El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año a partir del día siguiente al de su expedición.

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, 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.-----

- III. **Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos.** Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa de Desarrollo Urbano que los prohibió.-----

La vigencia de este certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la Autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/283/2016

continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble. -----

Siempre y cuando el solicitante cumpla con los requisitos previstos en cada caso, el registro de los Planes y Programas expedirá los Certificados a que se refiere el presente artículo en los siguientes plazos:

- a) Dentro de los 3 días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo;
- b) De forma inmediata en la presentación del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital;
- c) Dentro de los 40 días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud del certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos. -----

Cuando por así requerirse, el Registro de Planes y Programas solicite opinión de la autoridad competente, de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, o bien solicite la verificación del uso de un inmueble para determinar la continuidad, o se prevenga al solicitante, el plazo para la expedición de los certificados establecido en el párrafo inmediato anterior empezará a correr a partir del día siguiente al en que se reciba la respuesta o desahogo correspondiente. -----

Asimismo, es importante señalar que esta autoridad no se pronuncia respecto a la superficie asentada por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación, en la que refiere la superficie utilizada para el desarrollo de las actividades que observó en el inmueble visitado, es decir, de **“ALMACENAMIENTO, OFICINAS, TRANSFORMACIÓN DE METALES Y PLÁSTICOS”**, en una superficie ocupada por uso de quinientos sesenta metros cuadrados (560m²), toda vez que el personal especializado en funciones de verificación señaló de manera general la superficie ocupada por los usos advertidos con anterioridad, no así de manera independiente, aunado a que del estudio y análisis del oficio SEDUVI/DGAJ/DSJ/1987/2016, de fecha veinte de mayo de dos mil dieciséis, signado por el Director de Servicios Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, se advierte únicamente la superficie acreditada para los usos de “BODEGA CON OFICINAS”, no así también para el de “TRANSFORMACIÓN DE METALES Y PLÁSTICOS”, consecuentemente esta autoridad se encuentra imposibilitada para determinar el cumplimiento o incumplimiento respecto de éste punto, por lo tanto en la presente determinación, únicamente se califica el cumplimiento en relación a los usos de suelo utilizados en el establecimiento en cita. -----

12/16

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/283/2016

manera textual, lo siguiente:-----

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

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

Es decir, en el caso en concreto, el establecimiento visitado es destinado para **“ALMACENAMIENTO, OFICINAS, TRANSFORMACIÓN DE METALES Y PLÁSTICOS”**, en una superficie de construcción de 560m2 (quinientos sesenta metros cuadrados), consecuentemente no se actualiza la hipótesis señalada en el precepto legal antes transcrito, ya que si bien es cierto el establecimiento visitado es de uso no habitacional, el mismo no tiene una superficie de construcción de más de cinco mil metros cuadrados de construcción; consecuentemente no requiere dictamen de impacto urbano o urbano-ambiental a que hace referencia dicho precepto legal.-----

Derivado de lo anterior, y en virtud de que del estudio del texto del acta de visita de verificación, se advierte el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, esta autoridad determina procedente NO entrar al estudio y análisis del escrito de observaciones ingresado a través de Oficialía de Partes de este Instituto, toda vez que en nada cambiaría el sentido de la presente resolución administrativa, adicionalmente que la visitada NO podría conseguir mayores beneficios que el que esta autoridad determine el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, al respecto, sirven de apoyo por analogía la siguiente Tesis:-----

13/16

No. Registro: 39,938

Precedente

Época: Quinta

Instancia: Tercera Sala Regional Hidalgo-México

Fuente: R.T.F.J.F.A. Quinta Época. Año V. No. 56. Agosto 2005.

Tesis: V-TASR-XXXIII-1729

Página: 354

CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN

EXHAUSTIVIDAD EN EL RECURSO ADMINISTRATIVO.- NO ES NECESARIO EL ESTUDIO DE TODOS LOS AGRAVIOS, SINO DE AQUEL QUE SEA SUFICIENTE PARA DESVIRTUAR LA VALIDEZ DEL ACTO RECURRIDO Y





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/283/2016

OTORGUE UN MAYOR BENEFICIO AL RECORRENTE.- El artículo 132 del Código Fiscal de la Federación establece que cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado, bastará con el examen de dicho punto, lo que es congruente con el principio de prontitud de resolución que como garantía individual se establece por la Constitución Federal en el artículo 17; sin embargo, no debe perderse de vista que tal actuación se sujeta a la circunstancia de que el planteamiento analizado sea suficiente para declarar la ilegalidad del acto administrativo combatido y además, que de entre los que se expongan, aquél que fue declarado fundado sea el que implique un beneficio mayor al gobernado, ya sea porque se trate de un acto que es anterior a los demás y que con motivo de su ilegalidad concomitantemente implique la ilegalidad de los demás que le sucedan; o bien, porque el alcance de la ilegalidad sea mayor. (52)

Juicio No. 4340/02-11-03-3.- Resuelto por la Tercera Sala Regional Hidalgo México del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, el 5 de junio de 2003, por unanimidad de votos.- Magistrado Instructor: Manuel Lucero Espinosa.- Secretaria: Lic. Rebeca Vélez Sahagún. -----

En consecuencia 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, su respectivo Reglamento, en términos del oficio SEDUVI/DGAJ/DSJ/1987/2016, de fecha veinte de mayo de dos mil dieciséis, signado por el Director de Servicios Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en relación con el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio CRO00185/2000, de fecha de expedición veintinueve de junio de dos mil, relativo al inmueble visitado, esta autoridad determina no imponer sanción alguna, al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento. -----

14/16

Por lo antes expuesto, 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 -----

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

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

RESUELVE

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/283/2016

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 inmueble objeto del presente procedimiento, 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 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.-----

15/16

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 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.-----

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 **Licenciado Jonathan Solay Flaster Coordinador de Substanciación de Procedimientos** y la dirección donde podrá





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/283/2016

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 el contenido de la presente resolución al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble visitado, en el domicilio ubicado en Cerrada Río San Buenaventura, número 31 (treinta y uno), colonia Arenal Tepepan, Delegación Tlalpan, en esta Ciudad, así como al C. [REDACTED] en su carácter de visitado del inmueble materia del presente procedimiento, y/o a los CC. [REDACTED]

[REDACTED], personas autorizadas en los autos que integran el presente procedimiento, en el domicilio ubicado en la calle [REDACTED]

[REDACTED] en esta Ciudad, precisando que en caso de que dicho domicilio no existiere, o se presente alguna imposibilidad para efectuar la notificación ordenada, deberá notificarse en el establecimiento visitado, previa razón que se levante para tal efecto, 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.-----

16/16

OCTAVO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/283/2016 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 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/MAGT/YPM

