

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/288/2016

En la Ciudad de México, a veintiocho de abril de dos mil dieciséis:-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Circuito Interior Río Churubusco, número 435 (cuatrocientos treinta y cinco), colonia Unidad Modelo, Delegación Iztapalapa, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes:-----

RESULTANDOS

1. El ocho 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/288/2016, misma que fue ejecutada el nueve 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 veintitrés de febrero de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por las CC. [REDACTED]

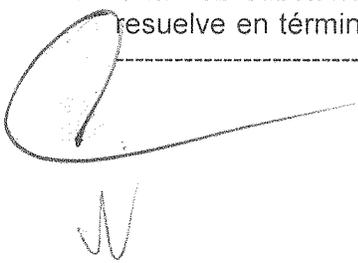
[REDACTED] mediante el cual formularon observaciones y presentaron las pruebas que consideraron pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veintiséis de febrero de dos mil dieciséis, mediante el cual se previno a las promoventes a efecto de que subsanaran las faltas en su escrito, apercibiéndolas para el caso de no desahogar en tiempo y forma la misma, se tendría por no presentado el escrito de referencia y por perdido el derecho que debieron ejercitar.-----

3. Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto, el quince de marzo de dos mil dieciséis, las CC. [REDACTED]

[REDACTED] manifestaron desahogar la prevención ordenada mediante proveído de veintiséis de febrero dos mil dieciséis, recayéndole acuerdo de dieciocho de marzo de dos mil dieciséis, mediante el cual se tuvo por desahogada la prevención en tiempo y forma, y se tuvo únicamente por reconocida la personalidad de la C. [REDACTED]

[REDACTED] en su carácter de titular del inmueble objeto del presente procedimiento, asimismo se señaló 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 doce horas con treinta minutos del catorce de abril de dos mil dieciséis, en la que se hizo constar la incomparecencia de la C. [REDACTED] titular del inmueble visitado, en la que se desahogaron las pruebas admitidas.-----

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.-----

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 **Iztapalapa**, así como a las Normas de Zonificación y Ordenación en el Distrito Federal, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el 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.-----

2/18

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 advierte que el visitado presentó escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, de la que se





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/288/2016

desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente, lo siguiente: -----

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:-----

ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION Y CERCIORANDOME QUE ES EL DOMICILIO CORRECTO POR ASI INDICARLO NOMENCLATURA Y PREVIA IDENTIFICACIÓN DE LA QUE SUSCRIBE ME ATIENDE LA C. [REDACTED] EN SU CARACTER DE OCUPANTE DEL INMUEBLE. SE OBSERVA LO SIGUIENTE, SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL, FACHADA DE COLOR MAMEY, PUERTA DE ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR DE COLOR VERDE, NOMENCLATURA VISIBLE, AL INTERIOR EN PLANTA BAJA SE OBSERVA UN PATIO, DOS AULAS, UNA TOTALMENTE VACIA Y OTRA CON PUPITRES, PIZARRON Y PERSONAS TOMANDO CLASES, ASI MISMO SE OBSERVA UN AREA DE OFICINA, CON DOS ESCRITORIOS DOS COMPUTADORAS, SE OBSERVA AL FONDO UN AREA DE COCINA Y COMEDOR, SE OBSERVA UNAS ESCALERAS QUE DAN ACCESO AL SIGUIENTE NIVEL DONDE SE OBSERVAN RECÁMARAS, UN SANITARIO, ASI COMO OTRA AULA CON PUPITRES Y SILLAS CON PERSONAS AL INTERIOR. EN AZOTEA SE OBSERVA UN CUARTO DE SERVICIO. DE ACUERDO CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION SE DESGLOSAN LOS SIGUIENTES PUNTOS 1.- EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA DE CASA HABITACIÓN Y ESCUELA DE REGULARIZACIÓN. 2.- LA MEDICION DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES. a) DEL INMUEBLE VISITADO ES DE CIENTO SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (174.00 M2) b) LA SUPERFICIE UTILIZADA DE CASA HABITACION ES DE CIENTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (159.00 M2), DE ESCUELA DE REGULARIZACIÓN ES DE SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (67.00 M2) c) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE DOSCIENTOS VEINTISEIS CUADRADOS (226.00 M2) D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES SEIS DE METROS LINEALES (6.00 ML) e) LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE SESENTA Y UN METROS CUADRADOS (61.00 M2) CONSTE. *[Signature]*

3/18

De la descripción anterior se hace evidente que el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado es de "ESCUELA DE REGULARIZACIÓN", actividad que se desarrolla en una superficie ocupada por uso de 67.00 m² (sesenta y siete punto cero cero metros cuadrados), misma que se determinó utilizando Telemetro laser digital marca BOSCH, lo anterior es así ya que el personal especializado en funciones de verificación al momento de la práctica de la visita de verificación observó, dos aulas, pupitres, pizarrón, personas

[Handwritten signature]



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/288/2016

tomando clases, sillas, entre otros, y señaló que el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado es de "ESCUELA DE REGULARIZACIÓN", por lo que es preciso atribuirle toda certeza jurídica a lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación, toda vez que 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:-----

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 si 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.-----

En dicho sentido, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la visita de verificación y substanciación del presente procedimiento, mismas que se valoran en términos de los artículos 402 y 403 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 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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/288/2016

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.” -----

Sin embargo dichas documentales no son idóneas para acreditar el uso de suelo y superficie utilizados en el inmueble objeto de la visita de verificación, en relación con 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, 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*

5/18

*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.

*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*



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/288/2016

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.

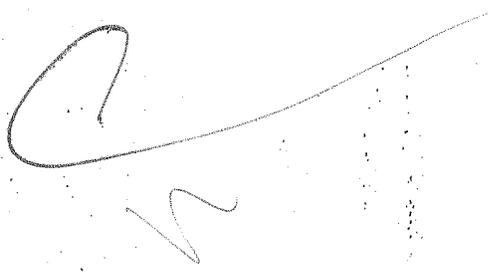
PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

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.

6/18

Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, del cual se desprenden diversas manifestaciones que atañen propiamente al cumplimiento del objeto y alcance señalado en la Orden de Visita de Verificación, por lo que al no desprenderse argumentos de derecho respecto de los cuales esta autoridad tuviera que hacer pronunciamiento alguno, se continua con la calificación del acta de visita de verificación materia del presente procedimiento.

En dicho sentido, esta autoridad determina que la única documental idónea que el visitado exhibió para acreditar en su caso el uso de suelo y superficie desarrollados en el inmueble visitado, es el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio IZTAVAP2016-02-1000165236, de fecha nueve de febrero de dos mil dieciséis, relativo al inmueble visitado, 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 a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo.



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/288/2016

Ahora bien, del estudio y análisis del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio IZTAVAP2016-02-1000165236, de fecha nueve de febrero de dos mil dieciséis, relativo al inmueble visitado, se advierte que el interesado manifestó desarrollar la actividad de CURSOS DE REGULARIZACIÓN EN DIFERENTES MATERIAS, en una superficie de 44 m² (cuarenta y cuatro metros cuadrados) y funcionar en términos de lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, mismo que señala en la parte conducente que:-----

“Artículo 37.-Podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto distinto de los señalados en las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35, debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso, sin que ello implique la modificación del uso del suelo...”(sic).-----

En ese sentido y derivado que el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentó en el acta de visita de verificación, que la actividad que se lleva a cabo en el inmueble visitado es de “**ESCUELA DE REGULARIZACIÓN**”, se hace evidente que el uso de suelo que se desarrolla en el inmueble visitado es el manifestado en el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio IZTAVAP2016-02-1000165236, de fecha nueve de febrero de dos mil dieciséis, relativo al inmueble visitado, antes mencionado. -----

7/18

No obstante lo anterior, dicha actividad debe desarrollarse únicamente en una superficie de 44 m² (cuarenta y cuatro metros cuadrados, y funcionar en un máximo del 20% de la construcción de la vivienda, siendo que del acta de visita de verificación, se desprende que el inmueble objeto del presente procedimiento ocupa una superficie de 67 m² (sesenta y siete metros cuadrados), y una superficie para el uso habitacional o de vivienda de 159 m² (ciento cincuenta y nueve metros cuadrados), por lo que se hace evidente que no respeta la superficie manifestada, es decir, de 44 m² (cuarenta y cuatro metros cuadrados), así como tampoco lo relativo al 20% de la construcción de la vivienda, por lo que al no dar cumplimiento a las superficies y condiciones establecidas en el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio IZTAVAP2016-02-1000165236, de fecha nueve de febrero de dos mil dieciséis, relativo al inmueble visitado, se contraviene lo dispuesto en dicha documental, en relación con 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/288/2016

Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

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

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

“Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo: -----

- I. **En suelo urbano:** Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento -----

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

8/18

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.

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

Handwritten signature and initials



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/288/2016

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 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.

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 que atendiendo a lo dispuesto por el artículo 139 del Reglamento de la Ley de



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/288/2016

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.-----

*“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;-----

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/288/2016

únicamente a la C. [REDACTED] en su carácter de titular del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 100 (CIEN) 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 \$71.68 (setenta y un pesos 68/100), valor de la unidad de cuenta al momento de cometerse la infracción, resulta la cantidad de **\$7,168.00 (SIETE MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con los artículos 139 fracción VIII y 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, numeral 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa, 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 2016, ordenamientos legales vigentes y aplicables en el Distrito Federal, mismos que a continuación se transcriben:-----

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: -----

11/18

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: -----

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".-----

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/288/2016

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,..."-----

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 2016. -----

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 2016, será de 71.68 pesos.-----

Ahora bien, esta autoridad además de la multa antes mencionada, **CONMINA** a la C. [REDACTED] en su carácter de titular del inmueble objeto del presente procedimiento, para que a partir del día siguiente a que surta efectos la notificación de la presente resolución administrativa, respete las condiciones impuestas en el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio IZTAVAP2016-02-1000165236, de fecha nueve de febrero de dos mil dieciséis, relativo al inmueble visitado, es decir, funcionar en un máximo del 20% de la construcción de la vivienda, y de igual manera que funcione exclusivamente por integrantes de la familia de dicha vivienda y cumplir con todos los requisitos y condicionantes impuestas en el Aviso de referencia, de conformidad con el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal), o bien obtenga certificado de zonificación de uso de suelo vigente en cualquiera de sus modalidades previstas en el artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare el uso de suelo y superficie que se destinan 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.-----

12/18

Ahora bien, del acta de visita de verificación se advierte que el personal especializado en funciones de verificación, asentó también en el acta de visita de verificación lo siguiente: "...1.- EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA DE CASA HABITACION Y ESCUELA DE REGULARIZACION..." (sic), por tanto en el inmueble también se desarrolla el uso habitacional, sin embargo por lo que





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/288/2016

respecta a dicho uso esta autoridad determina no hacer pronunciamiento al respecto, en virtud de que con dicho uso no se actualiza lo dispuesto en el artículo 3 fracción VI en relación con el artículo 4 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en ese sentido esta autoridad determina no emitir pronunciamiento alguno con respecto del uso antes mencionado, preceptos legales que se transcriben a continuación para mayor referencia.

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal

“Artículo 3. Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

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

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

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

13/18

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).





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/288/2016

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 mixto, es decir habitacional y de uso no habitacional, consecuentemente no se actualiza la hipótesis normativa señalada en el precepto legal antes transcrito, por lo que esta autoridad determina no emitir pronunciamiento alguno al respecto. -----

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 con exactitud las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, en relación con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles, respecto de las superficies y condicionantes impuestas en el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio IZTAVAP2016-02-1000165236, de fecha nueve de febrero de dos mil dieciséis, relativo al inmueble visitado, se provoca una afectación al orden público e interés general, sobreponiendo su interés privado al orden público e interés general y social que debe prevalecer, por lo que se considera que existe una **afectación al interés público**. -----

14/18

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 la actividad desarrollada en el inmueble materia de este procedimiento, es de **"ESCUELA DE REGULARIZACIÓN"**, en una superficie ocupada por uso de 67 m² (sesenta y siete metros cuadrados), por lo tanto esta autoridad determina que la C. [REDACTED] en su carácter de titular del inmueble objeto del presente procedimiento, está en posibilidad de pagar 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 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**



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/288/2016

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.-----

Por lo antes expuesto, de conformidad con lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.-----

Es de resolverse y se:-----

RESUELVE-----

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

SEGUNDO.- Se reconoce 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 a la C. [REDACTED] en su carácter de titular del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 100 (CIEN) 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 \$71.68 (setenta y un pesos 68/100), valor de la unidad de cuenta al momento de cometerse la infracción, resulta la cantidad de **\$7,168.00 (SIETE MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con los artículos artículo 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, artículo 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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 2016, ordenamientos legales vigentes y aplicables en el Distrito Federal, en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- SE a la C. [REDACTED] en su carácter de titular del inmueble objeto del presente procedimiento, para que a partir del día siguiente a que surta efectos la notificación de la presente resolución administrativa, respete las condiciones impuestas en el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio IZTAVAP2016-02-1000165236, de fecha nueve de febrero de dos mil dieciséis, relativo al inmueble visitado, es decir, funcionar en un máximo del 20% de la construcción de la vivienda, y de igual manera que funcione exclusivamente por integrantes de la familia de dicha vivienda y cumplir con todos los

16/18



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/288/2016

requisitos y condicionantes impuestas en el Aviso de referencia, de conformidad con el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal), o bien obtenga certificado de zonificación de uso de suelo vigente en cualquiera de sus modalidades previstas en el artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare el uso de suelo y superficie que se destinan 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.-----

QUINTO.- Hágase del conocimiento a la C. [REDACTED] en su carácter de titular del inmueble objeto del presente procedimiento, que cuenta con el término de tres días hábiles contados a partir de aquel en que se notifique la presente resolución, a efecto de que exhiba ante esta Dirección de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el recibo original del pago de la multa impuesta ante la Tesorería del Distrito Federal que le corresponda al domicilio en donde se encuentra ubicado el inmueble antes citado materia de este procedimiento, lo anterior en términos del artículo 76 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal de acuerdo con su numeral 7, en caso contrario se solicitará al Tesorero del Distrito Federal, 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.-----

17/18.

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

OCTAVO.- Los datos personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en el Sistema de Datos Personales relativo al procedimiento de calificación de actas de





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/288/2016

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 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.

NOVENO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la C. [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de titular del inmueble objeto del presente procedimiento ubicado en Río Churubusco 435 (cuatrocientos treinta y cinco), colonia Unidad Modelo, Delegación Iztapalapa, en esta Ciudad, señalado para tal efecto, lo anterior de conformidad con los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81, 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 su artículo 7.

DÉCIMO.- CÚMPLASE

Así lo resolvió y firma el Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. Conste.

EJOD/MAGT/AGC

