



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/780/2016

En la Ciudad de México Distrito Federal, a veinte de mayo de dos mil dieciséis. -----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble denominado "TOCO MADERA", ubicado en Querétaro, número 211 (doscientos once), colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes: -----

RESULTANDOS

- 1) El dieciocho de marzo 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/780/2016, misma que fue ejecutada el mismo día, por personal especializado en funciones de verificación, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----
- 2) En fecha ocho de abril de dos mil dieciséis, el 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 trece de abril de dos mil dieciséis, mediante el cual se previno al promovente a efecto de que subsanara las faltas contenidas en su escrito, prevención que mediante escrito de dos de mayo de dos mil dieciséis, fue desahogada en tiempo más no en forma, por lo que mediante acuerdo de fecha seis de mayo de dos mil dieciséis, se hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos, teniéndose por no presentado el escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de partes de este Instituto en fecha ocho de abril de dos mil dieciséis. -----
- 3) Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes: -----

1/12

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/780/2016

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, 37 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 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.----

2/12

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que vistas las constancias procesales que integran el presente procedimiento de verificación, se desprende que el promovente, desahogó la prevención ordenada en autos en tiempo más no en forma, consecuentemente se hizo efectivo el apercibimiento decretado y se tuvo por no presentado su escrito de observaciones y por perdido el derecho del visitado para formular observaciones y presentar pruebas, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos 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: -----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/780/2016

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 ANTES SEÑALADO SIENDO EL CORRECTO POR ASI INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL Y SIENDO CORROBORADO CON EL VISITADO QUIEN LO ACEPTA COMO CORRECTO. OBSERBANDO UN ESTABLECIMIENTO EN PLANTA BAJA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES, EN CUYA FACHADA SE ADVIERTE LA DENOMINACIÓN "TOCO MADERA". IDENTIFICANDOME PLENAMENTE LE HICE SABER A LA VISITADA EL MOTIVO DE MI VISITA, HACIENDOLE ENTREGA DE LA CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, QUE CON RESPECTO A SU OBJETO Y ALCANCE INFORMO QUE SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS. EN ÉL SE ADVIERTE UN AREA DE ATENCION CON MESAS Y SILLAS PARA COMENSALES, UN AREA DE BAÑOS, Y UN AREA DE SERVICIO QUE CONSTA DE COCINA, BARRA DE PREPARACION DE BEBIDAS, OFICINA DEL GIRO, CAJA, BODEGA PROPIA DEL GIRO. EN EL ESTABLECIMIENTO SE ADVIERTEN PERSONAS CONSUMIENDO ALIMENTOS CON BEBIDAS ALCOHOLICAS, EN NINGUNO DE LOS CASOS OBSERVO LA VENTA DE ALCOHOL SIN ALIMENTOS. EN EL ESTABLECIMIENTO SE OFERTAN VARIOS TIPOS DE BEBIDAS ALCOHOLICAS UBICADAS DETRAS DE LA BARRA DE PREPARACION, SE ADVIERTE WHISKY, RON, VINO, TEQUILA, Y DEMAS BEBIDAS ALCOHOLICAS DE DIVERSAS MARCAS. EL AREA DE OFICINA DESCRITA SE ENCUENTRA EN UN TAPANCO COLOCADO SOBRE EL AREA DE PREPARACION DE ALIMENTOS. YA QUE EL ESTABLECIMIENTO CUENTA CON DOBLE ALTURA. POR LO ANTES DESCRITO: 1 EL USO QUE SE LE DA AL INMUEBLE DENOMINADO TOCO MADERA ES DE RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS. 2. A) LA SUPERFICIE DEL ESTABLECIMIENTO ES DE 275.21M2 (DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PUNTO VEINTIUN METROS CUADRADOS) B) LA SUPERFICIE UTILIZADA Y C) CONSTRUIDA ES DE 291.21 M2 (DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS PUNTO VEINTIUN METROS CUADRADOS) RESPECTIVAMENTE. D) CUENTA CON UNA ALTURA DE 3.82 (TRES PUNTO OCHENTA Y DOS METROS) Y E) NO CUENTA CON AREA LIBRE. RESPECTO A LOS APARTADOS A) YA FUE DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS Y B) NO EXHIBE. CABE SEÑALAR QUE LO ANTES DESCRITO ES AL MOMENTO DE MI DILIGENCIA Y RESPECTO AL ESTABLECIMIENTO DENOMINADO "TOCO MADERA". CABE SEÑALAR QUE RESPECTO A LA SUPERFICIE CONSTRUIDA Y UTILIZADA SE ESTÁ TOMANDO EN CUENTA EL AREA DE OFICINA QUE SE ENCUENTRA EN UNA ZONA TIPO TAPANCO, POR ENCIMA DEL AREA DE PREPARACION DE ALIMENTOS.

3/12

De la descripción anterior se hace evidente que el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, es de "RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS", en una superficie ocupada por uso de 296.21 m2 (doscientos noventa y seis punto veintiun 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 área de atención con mesas y sillas para comensales, área de baños, área de servicio que consta de cocina, barra de preparación de bebidas, oficina, caja, bodega propia del giro, personas consumiendo alimentos con bebidas alcohólicas, entre otros, aunado a que señaló que el uso de suelo observado es de "RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS", 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".-----

4/12

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 [REDACTED] siguientes documentos:-----

I.- COPIA CERTIFICADA DE SOLICITUD DE CONSTANCIA DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO expedido por DIRECCION GENERAL DE REORDENACION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA., tipo **COPIA CERTIFICADA**, con fecha de expedición **DOS DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO**, con vigencia de **NO INDICA**, EXHIBE **SOLICITUD DE CONSTANCIA DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EN COPIA CERTIFICADA. DOCUMENTO QUE TIENE FOLIO 10344, ACREDITANDO PARA EL INMUEBLE UBICADO EN QUERETARO 211 COLONIA ROMA, DELEGACION CUAUHTÉMOC CON [REDACTED] DOCUMENTO DONDE SE ACREDITA EL USO DE RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS CONVALIDANDOSE DERECHOS LEGITIMAMENTE ADQUIRIDOS. EN DICHO DOCUMENTO SEÑALA QUE EL AREA A UTILIZAR PARA EL GIRO DESCRITO ES DE 300M2, CON UNA SUPERFICIE DEL PREDIO DE 327 M2 Y UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE 1265M2. DOCUMENTO A FAVOR DE [REDACTED] VALIDADO POR EL ARQ. ROBERTO ROCHA GARCIA, DETERMINANDO QUE EL INMUEBLE SE LOCALIZA EN ZONA SECUNDARIA H4S (HABITACIONAL/DENSIDAD400HAB/HA/SERVICIOS) QPARECIENDO EL USO DE RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS COMO PROHIBIDO, SIN EMBARGO EN LA PARTE POSTERIOR DEL DOCUMENTO SE CONVALIDA POR DERECHOS ADQUIRIDOS.**-----

Respecto a la documental exhibida al momento de la visita de verificación, consistente en la copia certificada de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, folio 10344, con fecha de expedición dos de mayo de mil novecientos noventa y ocho, que si





CDMX
CIUDAD DE MEXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/780/2016

bien es cierto fue expedido a favor del inmueble ubicado en: Querétaro, número 211 (doscientos once), colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, con cuenta predial 010-081-10, refiriendo una colonia diversa a la cual va dirigida la orden de visita de verificación, es decir, colonia Roma Norte, también lo es que al ingresar la cuenta catastral advertida en el Certificado de referencia en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica) del sitio de "internet" que puede ser consultado de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (www.seduvi.df.gob.mx), se advierte que corresponde con el inmueble materia del presente procedimiento, tal y como fue constatado por esta autoridad, en ese sentido, se tiene la certeza que dicho Certificado fue expedido a favor del inmueble visitado, y que no obstante que no obra en las constancias que integran el presente procedimiento, por lo que no se tiene a la vista de esta autoridad la misma será tomada en cuenta para efectos de emitir la presente determinación, toda vez que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, aunado a que el visitado para acreditar los hechos o circunstancias argüidos, presentó el acervo probatorio anteriormente señalado, lo cual constituye para esta autoridad el reconocimiento de que el promovente actúa en el proceso con probidad, con el sincero convencimiento de hallarse asistido de razón, y que por esa circunstancia pueden aportar ese tipo de medios de prueba, máxime que por la aceptación de la oferente y la falta de reticencia o prueba en contrario exige la aplicación de las reglas de la lógica y la experiencia, por lo que sirve de apoyo la siguientes tesis:-----

5/12

Época: Novena Época

Registro: 179656

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO

TipoTesis: Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Localización: Tomo XXI, Enero de 2005

Materia(s): Administrativa

Tesis: IV.2o.A.118 A

Pag. 1725

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

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

Conforme al artículo 13 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la actuación administrativa en el procedimiento se desarrollará con arreglo a diversos principios, entre ellos, el de la buena fe; por tanto, debe considerarse que éste es un principio de derecho positivo que norma la conducta de la administración hacia los administrados y de éstos hacia aquélla, y que, por constituir un concepto jurídico indeterminado, debe ponderarse objetivamente en cada caso, según la intención revelada a través de las manifestaciones exteriores de la conducta, tanto de la administración pública como del administrado. En esa tesitura, si el precepto legal en comento prohíbe a las autoridades administrativas toda actuación contraria a la buena fe, el acto en que tal actuación se concrete es contrario a derecho, ilícito y, por tanto, debe declararse inválido.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO.



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"

Carolina núm. 152, piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf@df.gob.mx
T. 4737.7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/780/2016

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

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

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

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO

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

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

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

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

6/12

Por lo que la misma se valora 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, al tratarse salvo prueba en contrario de un documento público expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones, por lo que es procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación.

En ese sentido, del estudio y análisis de lo asentado en el texto del acta de visita de verificación respecto de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, folio 10344, con fecha de expedición dos de mayo de mil novecientos noventa y ocho, se advierte lo siguiente: **ACREDITANDO PARA EL INMUEBLE UBICADO EN QUERETARO 211 COLONJA ROMA, DELEGACION CUAUHTÉMOC CON CUENTA PREDIAL 01008110 DOCUMENTO DONDE SE ACREDITA EL USO DE RESTAURANTE**





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/780/2016

CON VENTA DE BEBIDAS ALOHOLICAS CONVALIDANDOSE DERECHOS LEGITIMAMENTE ADQUIRIDOS. EN DICHO DOCUMENTO SEÑALA QUE EL AREA A UTILIZAR PARA EL GIRO DESCRITO ES DE 300M2, CON UNA SUPERFICIE DEL PREDIO DE 327M2 Y UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE 1265M2..." (sic.), de lo que se hace evidente -salvo prueba superveniente en contrario- que el inmueble visitado tiene acreditado el uso de suelo de "RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS" en una superficie ocupada por uso 300 m2 (trescientos metros cuadrados), convalidándose derechos legítimamente adquiridos, por lo que al haber señalado el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita de verificación que las actividades que se llevan a cabo en el inmueble visitado son de "RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS", en una superficie ocupada por uso de 296.21 m2 (doscientos noventa y seis punto veintiún metros cuadrados), se hace evidente que el uso de suelo y la superficie utilizada (que incluso es menor en 3.79 m2 tres punto setenta y nueve metros cuadrados) en el inmueble visitado, se encuentran ACREDITADOS, en términos de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, folio 10344, con fecha de expedición dos de mayo de mil novecientos noventa y ocho, relativa 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 y superficie utilizados en el inmueble visitado, de conformidad con la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, folio 10344, con fecha de expedición dos de mayo de mil novecientos noventa y ocho, en términos de lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

7/12

"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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/780/2016

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 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. -----

8/12

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. -----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/780/2016

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. -----

9/12

Asimismo, esta autoridad no hace pronunciamiento alguno respecto de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso del suelo, en relación a que si el establecimiento visitado se encuentra obligado o no a contar con Dictamen de Impacto Urbano y/o Dictamen de Impacto Ambiental, por existir imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, es decir por no contar con los elementos necesarios para calificar si el inmueble visitado se encuentra obligado a contar con Dictamen de Impacto Urbano y/o Dictamen de Impacto Ambiental, ya que la orden de visita de verificación va dirigida al establecimiento con denominación "TOCO MADERA" (ubicado en la planta baja), por lo que el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, únicamente determinó la superficie construida de dicho establecimiento, y no así de la totalidad del predio en el que se encuentra el mismo, por lo que al no contar con la superficie total construida del predio donde este se ubica, (el cual está constituido por planta baja y 3 (tres) niveles), no se puede determinar dicho





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/780/2016

cumplimiento siendo este un requisito esencial para poder determinar si el inmueble visitado se encuentra obligado o no, a contar con dichos dictámenes, lo que imposibilita a esta autoridad para hacer pronunciamiento alguno al respecto. -----

No obstante lo anterior, y sin perjuicio de que esta autoridad actúa bajo el principio de buena fe, y a efecto de validar el contenido de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, folio 10344, con fecha de expedición dos de mayo de mil novecientos noventa y ocho, a favor del inmueble objeto del presente procedimiento, **REQUIERASE Y GÍRESE OFICIO**, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a efecto de que informe a esta autoridad lo siguiente: a) Si fue expedido y/u obra en sus archivos la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, folio 10344, con fecha de expedición dos de mayo de mil novecientos noventa y ocho, a favor del inmueble ubicado en Querétaro, número 211 (doscientos once), colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, en la Ciudad de México, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar. -----

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 de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, folio 10344, con fecha de expedición dos de mayo de mil novecientos noventa y ocho, antes referida, esta autoridad determina no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento. -----

10/12

Con fundamento en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal 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, 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/780/2016

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

SEXTO.- Gírese oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a efecto de que informe a esta autoridad lo siguiente: a) Si fue expedido y/u obra en sus archivos la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, folio 10344, con fecha de expedición dos de mayo de mil novecientos noventa y ocho, a favor del inmueble ubicado en Querétaro, número 211 (doscientos once), colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, en la Ciudad de México, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.-----

11/12

SÉPTIMO.- 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 Lic. Jonathan Solay Flaster





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/780/2016

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-----

OCTAVO.- Notifíquese personalmente al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento, denominado "TOCO MADERA", ubicado en Querétaro, número 211 (doscientos once), colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, 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. -----

NOVENO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/780/2016 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. -----

12/12

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/CJH

