



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2563/2016

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en General Antonio León Loyola, colonia U. H. Ejército Constitucionalista, Delegación Iztapalapa, en esta Ciudad, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, de conformidad con los siguientes:-----

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

- 1) El veintiuno de septiembre 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/2563/2016, misma que fue ejecutada el veintidós del mismo mes y año por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----
- 2) En fecha seis de octubre de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [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 once de octubre 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 doce horas del primero de noviembre 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.-----
- 3) Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:-----

1/20

-----**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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2563/2016

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, 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.

2/20

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 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:



[Handwritten signature and initials]



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2563/2016

/LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO GENERAL ANTONIO LOYOLA, POR FOTOGRAFÍA, COLONIA U.H. EJERCITO CONSTITUCIONALISTA, DELEGACIÓN IZTAPALAPA DONDE OBSERVO SE ENCUENTRA UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES CON FACHADA COLOR NARANJA. ME PERCATO SE ENCUENTRA EN PLANTA BAJA UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE PURIFICADORA DE AGUA CON DENOMINACIÓN VISIBLE AQUA CLYVA. SE OBSERVA UN CUERPO CONSTRUCTIVO EN DOS PARTES UNIDOS POR EL AREA DE ESCALERAS DONDE SE ENCUENTRA EN PRIMER NIVEL UN AREA CON NUEVE APARATOS DE GIMNASIO, UN ESPEJO COLOCADO EN LA PARED DE CUERPO COMPLETO Y EN EL SEGUNDO NIVEL UN AREA CON VARIOS APARATOS DE GIMNASIO (ELIPTICAS Y PESAS), EN DICHA AREA SE ADVIERTEN DOS LONAS QUE A LA LETRA DICEN: "EXTASSIS VICO DANCE", "CLUB KIDS AQUA CLYVA". EN LA PARTE POSTERIOR EN LA TOTALIDAD DE LOS NIVELES SE OBSERVA CASA HABITACIÓN. RESPECTO DEL OBJETO Y ALCANCE MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1.- AL MOMENTO DE LA PRÁCTICA DE LA PRESENTE EL USO OBSERVADO ES DE PURIFICADORA DE AGUA Y CASA HABITACIÓN; 2.- MEDICIÓN DE LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: A. DEL INMUEBLE 175 M2 CIENTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, B. UTILIZADA 375 M2 TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS COMO CASA HABITACIÓN Y 20 M2 VEINTE METROS CUADRADOS PARA USO COMERCIAL; C. CONSTRUIDA 395 M2 TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS; D. ALTURA DEL INMUEBLE OCHO METROS LINEALES; E. AREA LIBRE 4M2 CUATRO METROS CUADRADOS. AL MOMENTO NO EXHIBE LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN EL APARTADO A Y B. SIENDO TODO LO QUE DESEO MANIFESTAR CONSTE.

De la descripción anterior se hace evidente que el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado es de "PURIFICADORA DE AGUA", actividad que por su propia y especial naturaleza se homologa a la de "ENVASADO DE AGUAS PURIFICADAS O DE MANANTIAL", por lo que en lo sucesivo se le denominará de esta manera, actividad desarrollada en una superficie utilizada de 20m2 (veinte metros cuadrados), misma que se determinó utilizando Telemetro laser digital marca BOSCH GLM 150, lo anterior, toda vez que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, al momento de la práctica de la visita de verificación, señaló sustancialmente que el uso de suelo observado es de "PURIFICADORA DE AGUA", 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:

3/20

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2563/2016

"La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica".

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

Se requiere al C. [redacted] para que exhiba la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos:
NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA.

En consecuencia esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, 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:

4/20

"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 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

[Handwritten signature and initials]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2563/2016

Página: 2371
Tesis: I.3o.C.671 C
Tesis Aislada

Materia(s): Civil

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

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

5/20

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

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

Registro No. 175823

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

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

Página: 1888

Tesis: I.1o.A.14 K

Tesis Aislada

Materia(s): Común

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

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2563/2016

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.--

6/20

En ese sentido, esta autoridad determina que la única documental con la cual en su caso se acredita los usos de Suelo y superficie utilizados en el inmueble visitado, es la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio N° 66304-151VISA16, de fecha de expedición seis de octubre de dos mil dieciséis, documental que se adminicula directamente con el contenido del oficio 101.1705 de fecha doce de agosto de dos mil once signado por el Ingeniero Alejandro Fuente Aguilar, Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda del Distrito Federal mediante el cual señala que los certificados de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades podrán ser consultados en la página electrónica de dicha Secretaría (www.seduvi.df.gob.mx), en el icono de trámites y servicios, opción "Consulta de Certificados", constatando su validez y contenido en dicha página, en este caso con el número de folio N° 66304-151VISA16, año dos mil dieciséis, 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, siendo que al tratarse de un medio de comunicación electrónico que se encuentra en internet, constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2563/2016

información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo. -----

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

Registro No. 186243

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XVI, Agosto de 2002

Página: 1306

Tesis: V.3o.10 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.

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

7/20

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.-----

Amparo en revisión 257/2000. Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero. 26 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Epicteto García Báez.tal y como se advierte a continuación: -----

(Handwritten signature and initials)





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2563/2016



Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 06 DE OCTUBRE DE 2016		FOLIO N° 66304-151VISA16	
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.)			
Calle		N° Of.	Casa Manzana Lote
U. EJERCITO CONSTITUCIONALISTA			39 SUP MZ 1 21
Colonia		Postal	Código Postal
IZTAPALAPA			09220
Delegación			569-502-22-000-1
			Cuenta Predial

ZONIFICACIÓN: Certifico que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación IZTAPALAPA, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 02 de octubre del 2008, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia se aplica la zonificación: H/2/30/B (Habitacional, 2 Niveles Máximos de Construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Baja=Una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno)

-----] SUPERFICIE DEL PREDIO = 110.00m² [-----
 -----] 30% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE = 33.00m², Y 70% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE = 77.00m² [-----
 SUPERFICIE MÁXIMA ÚNICAMENTE EN PLANTA BAJA PARA COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS ES HASTA 40.00m² POR LOTE [-----
 -----] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 154.00m² Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS = 01 (UNO) [-----

USOS DEL SUELO PERMITIDOS: H (Habitacional, se permite el comercio y los servicios básicos en planta baja en un área máxima de 40.00 m² por lote) **HABITACIÓN.** —Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar. **COMERCIO** (Aplica la Norma de Ordenación Particular referente al Comercio y Servicios Básicos en colonias con zonificación H (Habitacional), comercio y los servicios básicos en planta baja en un área máxima de 40.00 m² por lote. — Carnicerías, pasterías, recaudatorias, lecherías, venta de lácteos, embutidos, salchichería, roscaderías, tamales, bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros: panaderías, paletas, naves y dulcerías. — Minisuperos, misceláneos, tiendas de jabones, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, estancquillos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías, zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa; paqueterías y joyería; tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías y papelerías, fotocopias, tiapalerías, mercerías y floristerías; venta de atadotes; expendios de pan y venta de productos manufacturados. **SERVICIOS** (Aplica la Norma de Ordenación Particular referente al Comercio y Servicios Básicos en colonias con zonificación H (Habitacional), comercio y los servicios básicos en planta baja en un área máxima de 40.00 m² por lote. — Consultorios para odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos, atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla; acófonos anónimos y neuróticos anónimos. — Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (1) (permitidos en todos los niveles); **INDUSTRIA**— Producción artesanal y microindustrial de alimentos (tortillerías, panaderías); confección de prendas de vestir, confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel; producción de artículos de madera, carpintería y ebanistería; producción de artículos de papel, cartón o cartoncillo; producción de artículos de vidrio y cerámicos no estructurales; envasado de aguas purificadas o de manantial, producción de velas y jabones.

1. Para efectos de esta Ley, no aplica Comercio y Servicios Básicos en colonias con zonificación H (Habitacional).
 Nota: Los usos que no están señalados en esta Tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

NORMAS DE ORDENACIÓN.
 Este predio podrá sujetarse a las restricciones establecidas en el Programa Delegacional vigente.
 Norma de Ordenación Particular para el Reglamento de Actividades y Permisos de Área Libre.
 Norma de Ordenación Particular para el Programa Social y de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General.
 Norma de Ordenación Particular para los Establecimientos Públicos y Privados.
 Norma de Ordenación Particular para los Establecimientos Públicos de Ocupación.
 Norma de Ordenación Particular para los Centros de Desarrollo Infantil.
 Otras restricciones de la misma índole.

Las restricciones establecidas en el presente Certificado, no exime del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que el cumplimiento de las mismas, será de cargo de las autoridades competentes respectivas.

Para los efectos de Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" en la Delegación correspondiente, el interesado deberá de solicitar previamente a la Secretaría de Agua de la Ciudad de México, el Dictamen de Factibilidad de coberturas de los servicios hidráulicos de agua potable, aguas residuales y drenaje, con fundamento en los artículos 47 y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Una vez concluido el tiempo y forma de trámite de este Certificado, no será necesario obtener una nueva zonificación, a menos que se modifique el uso y aplicación por uso no otorgado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que estén en vigor, de conformidad con lo establecido en el párrafo segundo del artículo 145 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 14 de mayo de 2016.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 104 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, los interesados afectados con los actos y resoluciones de las autoridades administrativas señaladas, a la excepción de lo previsto en el artículo de inconstitucionalidad previsto en dicha Ley o de otras leyes de carácter federal, podrán, en el momento de interponer el recurso de inconstitucionalidad, solicitar la nulidad de los actos, resoluciones o disposiciones de carácter administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

La vigencia del cumplimiento de lo establecido en este Certificado, previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, es facultad del Comité Ejecutivo de Desarrollo Urbano en cada delegación, conforme a lo dispuesto en el artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal, y, en caso de que el interesado pretenda obtener las bonificaciones de este Certificado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal, que se aplica.

Al que para obtener un beneficio indebido para sí o para otro, conforme a un acto o escrito judicial o administrativo de planta y así presente en juicio, o notable cualquier otro acto tendiente a inducir a error a la autoridad judicial o administrativa, con el fin de obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, se interponen de inmediato a los efectos de nulidad y nulidad de pleno derecho, las acciones de nulidad y nulidad de pleno derecho, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, y, en caso de que el interesado pretenda obtener las bonificaciones de este Certificado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal, que se aplica.

CONTINUA AL REVERSO

085660

[Handwritten signature and initials]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2563/2016

FECHA DE EXPEDICIÓN: 06 DE OCTUBRE DE 2016		FOLIO N° 66304-151VISA16	
ÁREAS DE ACTUACION No aplica.		NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN NORMA 11. Referente al "Cálculo de Número de Viviendas Permisadas e Intensidad de Construcción con aplicación de L.terales".	
CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL No aplica.			
<p>Esta certificación se otorga con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículos 1, 2, 3, 4, fracción II, 7 fracciones I, X, XII y XXIV, Título segundo Capítulo segundo Tercero Cuarta Capitulo segundo, 87, 89, 90, 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Artículos 1, 3, 16, 19, fracción II, 20, 21, fracción II, 22, 23, 24, 12ª fracción I, párrafo segundo, 125 fracción I, 136, 137 y 138 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Artículos 2 fracción II y 3 fracciones I, V, VII, IX y X de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, Artículos 1, 7 fracción II, números 1 y 2, 6ª y 50ª fracciones III, IV, V y VI del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, y Artículos 1, 15 fracción II y 24 fracciones X y XX de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, disposiciones de orden público e interés social vigentes para las perforaciones y las autoridades. Con fundamento en lo dispuesto en el acuerdo por el que se reforma y deroga el 4.º verso por el que se crea la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, publicado en la Gaceta Oficial N° 172 de fecha 16 de septiembre de año 2007. Este documento no constituye autorización, calificación, calificación o aprobación del uso del suelo, sin perjuicio de cualquier otro regulado que existan otras disposiciones de la materia. Vigencia del presente certificado de un año contados a partir del día siguiente de su expedición en términos del párrafo primero del Artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.</p> <p>Pago de derechos recibido N° 9415160044307CBD53Q5 EJERCICIO MAR</p> <p style="text-align: center;">SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA REGISTRO DE DERECHOS PATRIALES Y MOBILIARIOS SEPTIEMBRE DE 2016 CERTIFICACIÓN</p> <p style="text-align: center;">P. T. MARÍA DEL ROCÍO HERNÁNDEZ DE LA CRUZ CERTIFICADORA</p>			

NOTA: ESTE DOCUMENTO ÚNICAMENTE ES VÁLIDO EN ORIGINAL, SI QUE PRESENTE TACHaduras, ENMIENDAS O ALTERACIONES, INCLUIDA ALTERACIÓN A ESTE CERTIFICADO CONSTITUYE EL DELITO DE FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS PREVISTO Y SANCIONADO POR EL ARTÍCULO 339 Y DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

9/20

Ahora bien, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio N° 66304,151VISA16, de fecha de expedición seis de octubre de dos mil dieciséis, se desprende que fue expedido para el predio ubicado en Manzana 39 (treinta y nueve), Sup Manzana 1 (uno), Lote 21 (veintiuno), colonia U. Ejército Constitucionalista, Delegación Iztapalapa, en esta Ciudad, no obstante lo anterior, aún y cuando la orden de visita de verificación se encuentra dirigida al inmueble ubicado en General Antonio León Loyola, colonia U. H. Ejército Constitucionalista, Delegación Iztapalapa, en esta Ciudad, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, debe precisarse que al ingresar la cuenta catastral, que aparece en el Certificado de referencia, en el Sistema de Información Geográfica (SIG SEDUVI), 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), en el icono de "SIG ciudadmx", opción Búsqueda numeral 3 (tres), se desprende salvo prueba en contrario, que se trata del inmueble objeto del presente procedimiento, ya que coincide con los puntos de referencia asentados por el personal especializado en funciones de verificación, esto es, "...UNIVERSIDAD Y CALZADA IGNACIO ZARAGOZA..." (sic), tal como fue corroborado por esta autoridad, por lo que se infiere que dicho certificado es relativo al inmueble visitado, lo anterior aunado que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento

Handwritten signature/initials





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2563/2016

Administrativo del Distrito Federal, por lo que es procedente tomar en cuenta el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de referencia para los efectos de la presente determinación, aunado a que el promovente para acreditar los hechos o circunstancias argüidos, presentó el acervó 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: ----

Registro: 179656

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO

Tipo Tesis: 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.

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.

TA]; 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.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2563/2016

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. -----

Ahora bien, si bien es cierto el Certificado de cuenta es de fecha posterior a la práctica de la visita de verificación, también lo es que dicho documento se expidió tomando en consideración lo dispuesto por el PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA DELEGACIÓN IZTAPALAPA, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el dos de octubre de dos mil ocho, (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento), por lo tanto para efectos de obligatoriedad y cumplimiento al establecimiento visitado le aplican las mismas normas de ordenación en materia de uso de suelo desde el dos de octubre de dos mil ocho, salvo prueba en contrario, por lo que es procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente resolución administrativa, ello considerando además que la zonificación y los usos de suelo permitidos son aplicables a la totalidad del inmueble incluyendo números interiores o locales comerciales. -----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2563/2016

En ese sentido, del estudio y análisis que se hace del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio N° 66304-51VISA16, de fecha de expedición seis de octubre de dos mil dieciséis, relativo al predio de interés, mismo que tiene pleno valor probatorio al tratarse de documento público emitido por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones 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, se desprende que al inmueble visitado le es aplicable la zonificación Habitacional, en donde tiene permitido -entre otros- el uso de suelo de "ENVASADO DE AGUAS PURIFICADAS O DE MANANTIAL", en ese sentido y toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que la actividad que observó el personal especializado en funciones de verificación al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, es de "PURIFICADORA DE AGUA", actividad que por su propia y especial naturaleza se homologa al de "ENVASADO DE AGUAS PURIFICADAS O DE MANANTIAL", por lo que se hace evidente que el uso de suelo que se desarrolla en el inmueble materia del presente procedimiento de verificación, es el permitido para el inmueble visitado, en términos del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio N° 66304-151VISA16, de fecha de expedición seis de octubre de dos mil dieciséis, relativo al predio de interés, antes mencionado.-----

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 Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio N° 66304-151VISA16, de fecha de expedición seis de octubre de dos mil dieciséis, relativo al predio de interés, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

12/20

"Artículo 43.- Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley".-----

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

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

"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".-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2563/2016

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.-----

13/20

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2563/2016

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.

14/20

Ahora bien, esta autoridad no se pronuncia respecto a la superficie utilizada por uso en el establecimiento visitado, asentada por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación, toda vez que la calificación del Acta de Visita de Verificación materia del presente asunto, se emite tomando en consideración el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 66304-151VISA16, de fecha de expedición seis de octubre de dos mil dieciséis, relativo al predio de interés, en el cual únicamente se señala la zonificación que le corresponde al inmueble objeto del presente procedimiento y los usos de suelo que tiene permitidos, sin que en dicha documental se establezca de manera específica la superficie permitida para el desarrollo de dichas actividades, en virtud de que únicamente se señalan diversas superficies, entre ellas la superficie máxima únicamente en planta baja para comercio y servicios básicos, no así la superficie ocupada por los usos que pertenezcan al género industria, como lo es en el caso en concreto la actividad desarrollada en el establecimiento visitado, consecuentemente esta autoridad se encuentra imposibilitada para determinar el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto de este punto.

Ahora bien, del acta de visita de verificación se advierte que el personal especializado en funciones de verificación, asentó también que advirtió el uso habitacional, por lo que

[Handwritten signature and scribbles]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2563/2016

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.”

Ahora bien, si bien es cierto el personal especializado en funciones de verificación asentó que advirtió varios aparatos de gimnasio tales como elípticas y pesas, también lo es que no dejó claro si con lo anteriormente señalado, se desarrollaba actividad comercial alguna, o bien la prestación de algún servicio, aunado a que concluyó que el uso de suelo es de purificadora de agua y casa habitación, por lo que respecto de dichas circunstancias, esta autoridad se encuentra imposibilitada para determinar al momento de la visita de verificación lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como a lo dispuesto en los Programas vigentes en materia de uso del suelo, en términos de lo previsto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita textualmente lo siguiente:

15/20

“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”.

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 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:





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2563/2016

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:-----

- I. De uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción;
- II. De uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción;
- III. De usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción;
- IV. Estaciones de servicio de combustible para carburación como gasolina, diésel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo
- V. Crematorios
- VI. Se aplique la Norma de Ordenación General número 10.

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).-----

16/20

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, en una superficie de construcción de trescientos noventa y cinco metros cuadrados (395m²), consecuentemente no se actualiza ninguna de las hipótesis señaladas en el precepto legal antes transcrito, ya que el inmueble visitado NO es de (I) uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción; (II) de uso no habitacional de más de cinco mil metros cuadrados de construcción; (III) de usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción; (IV) Estación de servicio de combustible para carburación como gasolina, diésel, gas LP y gas Natural, para el servicio público y/o autoconsumo; (V) Crematorio, ni (VI) se aplica la Norma de Ordenación General número diez (10), consecuentemente no requiere dictamen de impacto urbano o urbano-ambiental a que hace referencia dicho precepto legal.-----

Derivado de lo anterior, y toda vez que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su respectivo Reglamento, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 66304-151VISA16, de fecha de





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2563/2016

expedición seis de octubre de dos mil dieciséis, relativo al predio de interés, se resuelve no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble materia del presente procedimiento de verificación. -----

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, respecto del uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, 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 los visitados NO podrían 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:-----

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

17/20

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 OTORQUE UN MAYOR BENEFICIO AL RECURRENTE.- 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2563/2016

Sahagún.-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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 declara la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

18/20

TERCERO.- Se resuelve no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, 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 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2563/2016

dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento en cita.

SEXTO.- Los datos personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en el Sistema de Datos Personales relativo al procedimiento de calificación de actas de verificación de las materias del ámbito central el cual tiene su fundamento en los artículos **25 Apartado A 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 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.

19/20

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

SEPTIMO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución, al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, en el domicilio ubicado en General Antonio León Loyola, colonia U. H. Ejército Constitucionalista, Delegación Iztapalapa, en esta Ciudad, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, así como al [REDACTED], en su carácter de visitado del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, [REDACTED] persona autorizada en los autos que integran el presente procedimiento de verificación, en el domicilio ubicado e [REDACTED]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2563/2016

precisando que en caso de que dicho domicilio no existiere, o se presente alguna imposibilidad para efectuar la notificación ordenada, deberá notificarse en el inmueble 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.

OCTAVO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2563/2016, 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 y firma el Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. Conste.

EJOD/MAGT/YPM

