



"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3040/2016

En la Ciudad de México, a cuatro de enero de dos mil diecisiete. -----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Cuauhtémoc, número 548 (quinientos cuarenta y ocho), colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes: -----

RESULTANDOS

- 1) El siete de noviembre 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/3040/2016, 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) El siete de noviembre de dos mil dieciséis, se emitió la Orden de Implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad al inmueble objeto del presente procedimiento, consistente en la suspensión total temporal de actividades, en cumplimiento al acuerdo de la misma fecha, la cual fue ejecutada por el personal especializado en funciones de verificación, el mismo día. -----
- 3) El diez de noviembre de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [REDACTED] mediante el cual solicitó el levantamiento de la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión total temporal de actividades del inmueble visitado, al cual le recayó acuerdo de quince de noviembre de dos mil dieciséis, en cual se reservó a acordar lo que en derecho procediera hasta en tanto se contara con las constancias relativas al presente procedimiento, por lo que mediante acuerdo de veinticinco de noviembre de dos mil dieciséis y vistas las constancias que obran agregadas a autos del presente procedimiento, se reconoció la personalidad del promovente, en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada [REDACTED] arrendataria del inmueble objeto del presente procedimiento, asimismo, se negó el levantamiento de la medida cautelar y de seguridad del inmueble visitado. -----
- 4) En fecha veintidos de noviembre 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 -----

1/14





"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3040/2016

visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veinticinco de noviembre de dos mil dieciséis, mediante el cual se previno al promovente a efecto de que subsanara las faltas en su escrito, apercibido que en caso de no desahogar en tiempo y forma la prevención, se tendría por no presentado el escrito de referencia y por perdido el derecho que debió ejercitar, haciéndose efectivo el apercibimiento decretado en autos mediante proveído de doce de diciembre de dos mil dieciséis, teniéndose por no presentado el escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el veintidós de noviembre de dos mil dieciséis, toda vez que no se presentó escrito para su desahogo. -----

5) El siete de diciembre de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [REDACTED] mediante el cual solicitó el levantamiento de la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión total temporal de actividades del inmueble visitado, al cual le recayó acuerdo de fecha trece de diciembre de dos mil dieciséis, en el cual se autorizó el levantamiento de la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión total temporal de actividades, así como el retiro de los sellos correspondientes al inmueble objeto del presente procedimiento, diligencia que tuvo lugar el catorce de diciembre de dos mil dieciséis. -----

2/14

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO. El Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver en definitiva el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo y 122 apartado C Base Tercera fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 97 y 98 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 1, 2 último párrafo, 3 fracciones V y IX, 7, 9, 40, 48 y 54 fracción I de Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d) y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3



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

Carolina núm 132 piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.gob.mx
T. 4737 7700



"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3040/2016

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 Benito Juárez, y Normas de Ordenación en el Distrito Federal, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.-----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 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 visitado no presentó escrito de desahogo de prevención, por lo que se hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos y se tuvo por no presentado el escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

3/14

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente, lo siguiente: -----





"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3040/2016

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 SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CITADA EN ESTA ACTA Y ME ASEGURÉ DE SER EL DOMICILIO CORRECTO POR CONFIRMAR CON EL VISITADO EL CUAL NOS REFIERE ES CORRECTO Y POR QUE LO CONFIRME CON LOS SEÑALAMIENTOS Y NOMENCLATURAS OFICIALES OBSERVADOS EN EL LUGAR Y AL CONSTITUIRME PROCEDI A REQUERIR LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR Y AL MOMENTO SE ENCUENTRA EL DEPENDIENTE POR LO QUE PROCEDO A ENTENDER LA DILIGENCIA CON EL Y SE TRATA DE UN INMUEBLE EDIFICADO DE SOTANO, PLANTA BAJA Y TRES NIVELES Y LA FACHADA ES DE CRISTAL CON ALÚMINIO Y SE LEE "CRESTA" EN FACHADA Y SE OBSERVA ADOSADO ANUNCIO QUE DICE "VW", AL INTERIOR OBSERVO VEHICULOS NUEVOS, ASI COMO USADOS, AREA DE REFACCIONES Y ACCESORIOS PARA VEHÍCULOS, ÁREA DE OFICINAS, ÁREA DE CAFETERIA, SANITARIOS, BODEGA Y ALMACEN, OBSERVO UN AREA DE ESTACIONAMIENTO Y UN AREA DE TALLER MECÁNICO Y AUTOLAVADO, CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN PUNTO UNO, EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA PRESENTE ES DE VENTA DE AUTOMÓVILES, REFACCIONES Y ACCESORIOS PARA VEHÍCULOS, TALLER MECANICO, OFICINAS, BODEGA Y ALMACENAJE, ESTACIONAMIENTO, AUTOLAVADO Y SALA DE CAPACITACIÓN, CON RESPECTO AL PUNTO DOS, LA MEDICIÓN DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES A) DEL INMUEBLE VISITADO ES DE MIL NOVECIENTOS TRECE PUNTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS B) DE LA SUPERFICIE UTILIZADA POR EL INMUEBLE ES DE CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PUNTO CERO SEIS METROS CUADRADOS C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA PUNTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS Y BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE MIL SETENTA Y UNO PUNTO SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS DANDO UN TOTAL DE CUATRO MIL SETECIENTOS DOS PUNTO CERO NUEVE METROS CUADRADOS D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE DIECISÉIS METROS E) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE OCHOCIENTOS CUARENTA Y UNO PUNTO NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, CON RESPECTO AL APARTADO A Y B, DESCRITO EN APARTADO DE DOCUMENTOS

4/14

De la descripción anterior se hace evidente que los usos de suelo utilizados en el inmueble visitado, son de **"VENTA DE AUTOMOVILES, REFACCIONES, ACCESORIOS PARA VEHICULOS, TALLER MECANICO, OFICINAS, BODEGA, ALMACENAJE, ESTACIONAMIENTO, AUTOLAVADO Y SALA DE CAPACITACION"**, actividades que se desarrollan en una superficie ocupada por uso de 5,544.06 m² (cinco mil quinientos cuarenta y cuatro punto cero seis metros cuadrados), misma que se determinó utilizando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, lo anterior es así toda vez que el personal especializado en funciones de verificación al momento de practicar la visita de verificación observó vehículos nuevos, vehículos usados, área de refacciones, accesorios para vehículos, área de oficinas, área de cafetería, sanitarios, bodega, almacén, área de estacionamiento, área de taller mecánico, autolavado, entre otros, aunado a que señaló que el uso de suelo observado es de **"VENTA DE AUTOMOVILES, REFACCIONES, ACCESORIOS PARA VEHICULOS, TALLER MECANICO, OFICINAS, BODEGA Y ALMACENAJE, ESTACIONAMIENTO, AUTOLAVADO Y SALA DE CAPACITACION"**, 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



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



"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3040/2016

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".-----

5/14

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

visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos:-----

I.- CERTIFICADO DE ZONIFICACION PARA USO DEL SUELO ESPECIFICO expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo ORIGINAL, con fecha de expedición TREINTA DE MAYO DE DOS MIL OCHO, con vigencia de DOS AÑOS CONTADOS A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE DE SU EXPEDICION, FOLIO ARPA2555808, EJE UNO PONIENTE AVE. CUAUHTÉMOC 548, NARVARTE PONIENTE, C.P. 03020, BENITO JUÁREZ, USO DEL SUELO CLASIFICADO VENTA Y RENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA..., EN LA CUAL EL USO DE SUELO SOLICITADO PARA AGENCIA AUTOMOTRIZ CON SERVICIO COMPLEMENTARIO DE TALLER DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO ES UNA SUPERFICIE TOTAL A OCUPAR DE 4958.06 METROS CUADRADOS, CON SELLO DE AUTORIZAR DE 2008 DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE SEDUVI, FIRMADO POR EL ING. [REDACTED] CERTIFICADOR, DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.

Documental que obra agregada en los autos que integran el presente procedimiento, de la cual se advierte que contaba con una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el treinta y uno de mayo de dos mil diez, por lo que se hace evidente que el mismo ya no estaba vigente al momento de la visita de





"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3040/2016

verificación, por lo que esta autoridad determina no tomar en cuenta el Certificado de mérito para efectos de emitir la presente resolución.-----

En dicho sentido, esta autoridad determina que la única documental idónea que obra en las constancias que integran el expediente en que se actúa para acreditar en su caso el uso de suelo y superficie desarrollado en el inmueble visitado, es la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 83210-151MIAL16, con fecha de expedición seis de diciembre de dos mil dieciséis, a favor del inmueble visitado, por lo que esta autoridad solicitó información a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del oficio INVEADF/CSP/DC"A"/7363/2016, recibido en dicha dependencia el catorce de diciembre de dos mil dieciséis, sin que hasta la fecha se hubiera recibido respuesta alguna, no obstante, 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:-----

6/14

Época: Novena Época

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: 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



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



"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"

EXPEDIENTE: INVEADF/OVIDUYUS/3040/2016

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. 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.





"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3040/2016

En virtud de lo anterior, a dicho Certificado se le otorga –salvo prueba en contrario– pleno valor probatorio al tratarse de documento público expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones, de conformidad con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado de manera supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, y que si bien del mismo se desprende que fue expedido con fecha posterior a la práctica de la visita de verificación, también lo es que fue emitido conforme al **"DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO JUÁREZ"**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto como al momento que se emite la presente resolución), por lo que es procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la calificación del presente procedimiento.-----

En ese sentido, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 83210-151MIAL16, con fecha de expedición seis de diciembre de dos mil dieciséis, se desprende que el inmueble visitado tiene permitido en términos de sus zonificaciones aplicables, es decir, Centro de Barrio (CB), Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC) y Habitacional Mixto (HM) (precisando que esta autoridad tomará en cuenta la última zonificación por ser la que más beneficio le otorga) -entre otros- los usos de suelo de **"VENTA DE VEHICULOS, REFACCIONARIAS Y ACCESORIOS CON INSTALACION, TALLER AUTOMOTRIZ Y DE MOTOCICLETAS, OFICINAS, BODEGAS DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS, ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS, LAVADO MANUAL, COLOCACION Y ADMNISTRACION DE PERSONAL"**, por lo que derivado de que el personal especializado en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación que las actividades observadas son de **"VENTA DE AUTOMOVILES, RÉFACCIONES, ACCESORIOS PARA VEHICULOS, TALLER MECANICO, OFICINAS, BODEGA, ALMACENAJE, ESTACIONAMIENTO, AUTOLAVADO Y SALA DE CAPACITACION"**, se hace evidente que los usos de suelo que se desarrollan en el inmueble visitado son los permitidos para el inmueble visitado, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 83210-151MIAL16, con fecha de expedición seis de diciembre de dos mil dieciséis, antes referido.-----

8/14

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, respecto de los usos de suelo utilizados en el inmueble visitado, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 83210-151MIAL16, con fecha de expedición seis de diciembre de dos mil dieciséis, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo



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



"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3040/2016

Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

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

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

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

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

9/14

"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-----





"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3040/2016

predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará por medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia. -----

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

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, no será necesario obtener una nueva certificación, a 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. -----

10/14

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



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



"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3040/2016

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.

Ahora bien, es importante señalar que esta autoridad no se pronuncia respecto a la superficie asentada por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, para el desarrollo de las actividades que se observaron en el inmueble visitado, es decir, de **"VENTA DE AUTOMOVILES, REFACCIONES, ACCESORIOS PARA VEHICULOS, TALLER MECANICO, OFICINAS, BODEGA, ALMACENAJE, ESTACIONAMIENTO, AUTOLAVADO Y SALA DE CAPACITACION"**, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 83210-151MIAL16, con fecha de expedición seis de diciembre de dos mil dieciséis, únicamente señala los usos permitidos para el inmueble visitado, en términos de las zonificaciones aplicables, así como diversas superficies autorizadas en términos de cada zonificación, sin referir una superficie autorizada para el desarrollo de sus actividades, por lo que no se cuenta con elementos suficientes que permitan determinar el cumplimiento respecto de dicho punto, por lo que esta autoridad únicamente califica el cumplimiento en relación al uso de suelo utilizado en el inmueble en cita y no así a la superficie utilizada para el desarrollo del mismo.

11/14

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:

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, diesel, 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



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



"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3040/2016

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).-----

Es decir, en el caso en concreto, el inmueble visitado es destinado para **"VENTA DE AUTOMOVILES, REFACCIONES, ACCESORIOS PARA VEHICULOS, TALLER MECANICO, OFICINAS, BODEGA, ALMACENAJE, ESTACIONAMIENTO, AUTOLAVADO Y SALA DE CAPACITACION"**, en una superficie construida de 3,630.47 m2 (tres mil seiscientos treinta punto cuarenta y siete metros cuadrados), consecuentemente no se actualiza ninguna de las hipótesis señaladas en el precepto legal antes transcrito, ya que el establecimiento 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, diesel, 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.-----

12/14

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 lo dispuesto por el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 83210-151MIAL16, con fecha de expedición seis de diciembre de dos mil dieciséis, esta autoridad determina no imponer sanción alguna a la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento.-----

Con fundamento 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.-----



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



"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3040/2016

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 a la persona moral [REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, lo anterior, en términos de lo previsto en el CONSIDERANDO TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.-----

QUINTO.- Gírese 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.- 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





"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3040/2016

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.-----

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente a la persona moral denominada [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Casas Paz, Jorge Alfredo Martínez Pichardo, autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED]

14/14

[REDACTED] precisando que en caso de que el domicilio antes señalado no existiera o se presente alguna imposibilidad para efectuar la notificación ordenada, notifíquese en el domicilio del inmueble visitado, previa razón que se levante para tal efecto, 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.-----

OCTAVO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/3040/2016 y una vez que cause estado, archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -----

NOVENO.- CÚMPLASE -----

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

EJOD/EURM/CH



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