



CDMX  
CIUDAD DE MÉXICO

**"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la  
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"**

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3464/2016

En la Ciudad de México, a dos de marzo de dos mil diecisiete.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Rafael García Moreno, número 104 (ciento cuatro), colonia Barrio San Miguel, Delegación Iztapalapa, de esta Ciudad, de conformidad con los siguientes:

**RESULTANDOS**

1. En fecha trece de diciembre 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/3464/2016, misma que fue ejecutada el catorce 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 once de enero de dos mil diecisiete, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por [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 dieciséis de enero de dos mil diecisiete, mediante el cual se previno al promovente a efecto de que subsanara las faltas en su escrito, apercibiéndolo para el caso de no desahogar en tiempo y forma la misma, se tendría por no presentado el escrito de referencia y por perdido el derecho que debió ejercitar.

1/14

3. Mediante escrito ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el día trece de febrero de dos mil diecisiete, [REDACTED] pretendió desahogar la prevención ordenada en el presente procedimiento, recayéndole acuerdo de fecha dieciséis de febrero de dos mil diecisiete, en el cual se tuvo por desahogada en tiempo pero no en forma la prevención antes referida, haciéndose efectivo el apercibimiento decretado, teniéndose por no presentado su escrito de observaciones, ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el día once de enero de dos mil diecisiete.

4. Mediante proveído de fecha dieciséis de enero de dos mil diecisiete, se ordenó girar oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal a efecto de que proporcionara diversa información respecto del inmueble materia del presente procedimiento, mismo que fue cumplimentado mediante oficio INVEADF/CSP/DC"A"/0234/2017, recibido en dicha dependencia el día tres de febrero de dos mil diecisiete, sin que a la fecha se haya recibido respuesta alguna de dicha



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

Carolina núm. 132, piso 10  
Col. Noche Buena, C.P. 03720  
inveadf@gob.mx,  
T. 4737 7700



**“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”**

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3464/2016

dependencia.-----

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

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** El Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación “A” del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver en definitiva el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo y 122 apartado C Base Tercera fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 97 y 98 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 1, 2 último párrafo, 3 fracciones V y IX, 7, 9, 40, 48 y 54 fracción I de Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d) y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

2/14

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación **Iztapalapa**, así como a las Normas de Zonificación y Ordenación en el Distrito Federal, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.-----

**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



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

Carolina num 32 piso 10  
Col. Noche Buena 2 P. 03/20  
inveadf@gob.mx  
4737 7700



**“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3464/2016**

integran el presente procedimiento de verificación, se desprende que el promovente, desahogó la prevención ordenada en autos en tiempo más no en forma, haciéndose efectivo el apercibimiento decretado y teniéndose por no presentado el escrito de observaciones al que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en consecuencia se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos jurídicos.--

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

NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA  
En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:-----

CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASÍ CONSTATARLO CON EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ME IDENTIFICO PLENAMENTE CON EL VISITADO A QUIEN LE ENTREGO ORIGINAL DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. LE MANIFESTE EL OBJETO Y ALCANCE DE LA VISITA DE LO CUAL SE DESPRENDE LO SIGUIENTE. SE TRATA DE UN INMUEBLE EN EL QUE SE OBSERVA UN LOCAL COMERCIAL USADO COMO PIZZERIA

3/14

DENOMINADO [REDACTED] CUENTA CON CORTINA METÁLICA BLANCA, ES DE FACHADA COLOR NARANJA CON VERDE, AL INTERIOR CUENTA CON AREA DE ATENCIÓN A COMENSALES, DE PREPARACIÓN DE ALIMENTOS EN DONDE SE OBSERVA UNA MESA DE TRABAJO Y SANITARIO. EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE SE DESPRENDE LO SIGUIENTE: 1. EL USO QUE SE OBSERVA ES DE VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS. 2. A) LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE SE OBSERVA CASA HABITACIÓN EN LA PARTE POSTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO Y NO SE TIENE ACCESO A TAL AREA. B) LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE 19.74 M2 (DIECINUEVE PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE NO SE TIENE ACCESO AL RESTO DEL PREDIO, D) LA ALTURA MÁXIMA DE LA ACCESORIA ES DE 2.45 M (DOS PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS), E) EL AREA LIBRE NO SE PUEDE DETERMINAR POR NO TENER ACCESO AL RESTO DEL INMUEBLE.-----

De lo anterior, se desprende que el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado es de **“VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS”**, mismo que se homologa por su propia naturaleza a **“RESTAURANTE SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS”**, actividad que se desarrolla en una superficie ocupada por uso de 19.74 m<sup>2</sup> (diecinueve punto setenta y cuatro metros cuadrados), misma que se determinó utilizando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, lo anterior es así, ya que el personal especializado en funciones de verificación observó al momento de la visita de verificación, local comercial con la denominación [REDACTED] área de atención a comensales, preparación de alimentos, mesa de trabajo, sanitarios, entre otros, aunado a que señaló que el uso de



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

Carolina núm 132 piso 10  
Col Noche Buena, C.P. 03720  
inveadf.df.gob.mx  
T. 4737 7700





CDMX  
CIUDAD DE MEXICO

**"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la  
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3464/2016**

de 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.-----

En dicho sentido, esta autoridad determina que la única documental idónea que el visitado exhibió para acreditar en su caso el uso de suelo desarrollado en el inmueble visitado es la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 611-151PAJO17, con fecha de expedición nueve de enero de dos mil diecisiete, misma respecto de la cual esta autoridad mediante oficio número INVEADF/CSP/DC"A"/0234/2017 solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, proporcionara información respecto de la autenticidad del Certificado de mérito, mismo que fue recibido en dicha dependencia el día tres de febrero de dos mil diecisiete, sin que a la fecha se haya recibido respuesta alguna de dicha dependencia, transcurriendo el plazo que señala el artículo 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, "...A quien se le solicite un informe u opinión, deberá emitirlo dentro del plazo de siete días hábiles, salvo disposición que establezca otro plazo...", no obstante lo anterior, y en virtud de que al momento en que se emite la presente determinación no se ha recibido respuesta de la autoridad requerida en la que se informe respecto de la autenticidad del certificado de mérito, y toda vez que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, es procedente tomarla en cuenta para los efectos de la presente determinación, aunado a que el visitado para acreditar los hechos o circunstancias argüidos, presentó el acervó probatorio anteriormente señalado, lo cual constituye para esta autoridad el reconocimiento de que la 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 siguiente tesis:-----

5/14

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(s): Administrativa

Tesis: IV.2o.A.118 A

Pag. 1725



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

Carolina num 132 de 10  
Col. Noche Buena, C.P. 03720  
inveadf@gob.mx  
T. 47337700



CDMX  
CIUDAD DE MEXICO

**"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"**

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3464/2016

[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. Unanimitad 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.**

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

6/14



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

Carolina num. 132 piso 10  
Col. Noche Buena, C.P. 03720  
inveadf@df.gob.mx  
T. 4737 7700



CDMX  
CIUDAD DE MEXICO

**“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3464/2016**

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 Braço. 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, de la documental antes señalada se advierte que si bien la misma fue expedida a favor del inmueble ubicado en calle Mina, número 48 (cuarenta y ocho), fracción 2 (dos), colonia San Miguel, Delegación Iztapalapa, con cuenta predial 065-663-16, el cual no es precisamente el señalado en la orden de visita de verificación, también lo es que al ingresar la cuenta catastral advertida en el Certificado de referencia en el “SIG” (Sistema de Información Geográfica) del sitio de “internet” que puede ser consultado de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal ([www.seduvi.df.gob.mx](http://www.seduvi.df.gob.mx)), se advierte que dicho inmueble coincide con los puntos de referencia asentados por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita de verificación, tal y como fue corroborado por esta autoridad, en ese sentido, se presume salvo prueba en contrario, que dicho Certificado fue expedido a favor del inmueble visitado.-----

7/14

En ese sentido, del certificado antes señalado, mismo que tiene 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 se desprende que 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 **“DECRETO QUE CONTIENE 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 como al momento en que se emite la presente determinación) por lo tanto para efectos de



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

Carolina Irujo 132 pág. 10  
Col. Noche Buena, C.P. 06720  
inveadf@df.gob.mx  
T. 4737 7.00



**"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"**

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3464/2016

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.-----

Ahora bien, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 611-151PAJO17, con fecha de expedición nueve de enero de dos mil diecisiete, se advierte que al inmueble visitado, le corresponde la zonificación Habitacional con Comercio en planta baja (HC), en donde tiene permitido -entre otros- el uso de suelo para "RESTAURANTE SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS", en ese sentido y derivado de que el personal especializado en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación que la actividad observada es de "**VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS**" misma que se homologa por su propia naturaleza a "**RESTAURANTE SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS**", se hace evidente que el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, es el PERMITIDO para el inmueble de referencia, en las normas de ordenación sobre uso de suelo, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 611-151PAJO17, con fecha de expedición nueve de enero de dos mil diecisiete, antes mencionado.-----

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 del uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, de conformidad con el Certificado de Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 611-151PAJO17, con fecha de expedición nueve de enero de dos mil diecisiete, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo 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 Secretarías las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento".-----*

X





**“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3464/2016**

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

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

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

**Artículo 125.** Los certificados de zonificación se clasifican en:

9/14

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

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

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

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





**“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3464/2016**

certificación, a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor.-----

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

La vigencia de este certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la Autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble.-----

10/14

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.-

X





**“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”**

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3464/2016

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 la actividad que se observó en el inmueble visitado, es decir, de **“VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS”** misma que se homologa por su propia y especial naturaleza a **“RESTAURANTE SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS”**, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 611-151PAJO17, con fecha de expedición nueve de enero de dos mil diecisiete, únicamente refiere la superficie del predio, superficie de desplante, superficie de área libre y la superficie máxima de construcción y no así la superficie ocupada por el uso autorizado, 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.

De igual forma, respecto del uso de suelo habitacional observado por el personal especializado en funciones de verificación, esta autoridad concluye que 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.

11/14

*Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal*

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

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

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

Asimismo, esta autoridad no hace pronunciamiento alguno respecto de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso del suelo, en relación a que si el establecimiento visitado se encuentra obligado o no a contar con Dictamen de Impacto Urbano y/o Dictamen de Impacto Ambiental, por existir imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, es decir por no contar con los elementos necesarios para calificar si el establecimiento visitado se encuentra obligado a contar con Dictamen de Impacto Urbano y/o Dictamen de Impacto Ambiental, ya que el personal especializado



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

Carolina num 132 piso 10  
Col. Noche Buena, C.P. 03720  
inveadf@df.gob.mx  
T. 4737 7700



**“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3464/2016**

en funciones de verificación adscrito a este Instituto, no tuvo acceso a la totalidad del inmueble, por lo que al no contar con la superficie total construida del inmueble en donde se encuentra ubicado el establecimiento visitado, no se puede determinar dicho cumplimiento siendo este un requisito esencial para poder determinar si el establecimiento visitado se encuentra obligado o no, a contar con dichos dictámenes, lo que imposibilita a esta autoridad para hacer pronunciamiento alguno al respecto.

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 de Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 611-151PAJO17, con fecha de expedición nueve de enero de dos mil diecisiete, esta autoridad determina no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.

12/14

**RESUELVE**

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

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

**TERCERO.-** Se resuelve no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento, lo anterior, en términos de lo 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





CDMX  
CIUDAD DE MÉXICO

**“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”**

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3464/2016

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.-----

13/14

Asimismo, se le informa que sus datos no podrán ser difundidos sin su consentimiento expreso, salvo las excepciones previstas en la Ley.-----

El responsable del Sistema de datos personales es el **Lic. Jonathan Solay Flaster Coordinador de Substanciación de Procedimientos** y la dirección donde podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, así como la revocación del consentimiento es la Oficina de Información Pública del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sito en: Carolina No. 132, Col. Noche Buena, C.P. 03720, Delegación Benito Juárez, México D.F.-----

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](mailto:datos_personales@infodf.org.mx) o [www.infodf.org.mx](http://www.infodf.org.mx)-----

**SÉPTIMO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble en el domicilio ubicado Rafael García Moreno, número 104



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

Carolina num 132 piso 1  
Col. Noche Buena, C.P. 03720  
inveadf@gbm.mx  
T. 4737 7700



**"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3464/2016**

(ciento cuatro), colonia Barrio San Miguel, Delegación Iztapalapa, de esta Ciudad, 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 citado Reglamento 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/3464/2016 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.-----

LFS/AGC/LARE

14/14



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

Carolina num 132, piso 10  
Col. Noche Buena, C.P. 03720  
inveadf.dgob.mx  
T. 4737 7700