EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1536/2017
700-CVV-RE-07

En la Ciudad de México, a dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete.-----------------------

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble denominado [redacted], ubicado en Mesones, colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, 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. En fecha dos de junio de dos mil diecisiete, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1536/2017, 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. Por acuerdo de fecha dos de junio de dos mil diecisiete, se ordenó imponer como medida cautelar y de seguridad **LA SUSPENSIÓN TEMPORAL DE ACTIVIDADES** que se llevan a cabo en el inmueble materia del presente procedimiento de verificación, misma que se ejecutó mediante acta de implementación de medidas cautelares y de seguridad de misma fecha, por personal especializado en funciones de verificación, la cual fue remitida mediante oficio INVEADF/DVMAC/4745/2017, de fecha siete de junio de dos mil diecisiete, recibido en la Oficialía de Partes de ésta Dirección el ocho de junio de dos mil diecisiete .---

3. El seis de junio de dos mil diecisiete, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [redacted], mediante el cual realizó diversas manifestaciones en relación al inmueble materia del presente procedimiento, recayéndole acuerdo de fecha nueve de junio de dos mil diecisiete, por el cual se previno al promovente a efecto de que subsanara las faltas en su escrito, prevención que no fue desahogada, toda vez que no se presentó escrito para su desahogo, por lo que mediante proveído de fecha treinta de junio de dos mil diecisiete, se hizo efectivo el apercibimiento decretado en dicha prevención, teniéndose por no presentado el escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto el seis de junio de dos mil diecisiete.---

4. El siete de agosto de dos mil diecisiete, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [redacted] mediante solicita la

INVEA DF
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
invea.df.gob.mx
T. 4737 7700

práctica de una inspección ocular al inmueble materia del presente procedimiento, recayéndole acuerdo de fecha diez de agosto de dos mil diecisiete, mediante el cual se tomó en cuenta la petición del promovente y esta autoridad con el objeto de mejor proveer determinó procedente ordenar una inspección al inmueble visitado.----------

---

5. En fecha primero de septiembre de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de Partes de esta Dirección, oficio INVEADF/DVMAC/7594/2017, de fecha treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete, signado por Director de Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, mediante el cual remitió las constancias en relación a la inspección ocular antes señalada, recayéndole acuerdo de fecha quince de septiembre de dos mil diecisiete, en el que se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de [redacted] del inmueble materia del presente procedimiento, asimismo, se autorizó el levantamiento de la medida cautelar y el retiro de sellos correspondientes al inmueble visitado.----------

---

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

---

----------**C O N S I D E R A N D O S**----------

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.----------

---

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación **Cuauhtémoc,** así como

INVEA DF

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. 4161 7700

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 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, teniéndose 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.----------

---

1.-Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación materia del presente asunto, 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 los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias: ---------- 3/14

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 CERCIORANOME DE SER EL CORRECTÓ POR ASI INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL Y POR COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. FUI ATENDIDO POR EL C. [redacted] QUIEN MANIFIESTA SER EL [redacted] DEL INMUEBLE Y ME PERMITE EL ACCESO Y FACILIDADES PARA REALIZAR LA PRESENTE. DURANTE LA PRESENTE SE ADVIERTE LO SIGUIENTE: 1.- SE ADVIERTE UN INMUEBLE EL CUAL AL MOMENTO DE LA PRESENTE ES UTLIZADO PARA OPERAR LOS GIROS DE TIENDA DE ABARROTES, TAQUERIA Y BODEGA, EN EL ACCESO PRINCIPAL CUENTA CON UN AREA DE PREPARACIÓN Y CONSUMO DE TACOS POSTERIORMENTE SE ENCUENTRA EL AREA DE TIENDA DE ABARROTES Y AL FONDO DEL LOCAL CUENTA CON UN AREEA DE BODEGA . 2.- A)LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE ES DE OCHENTA Y TRES PUNTO CERO DOS METROS CUADRADOS (83.02 M2) B) LA SUPERFICIE UTTILIZADA ES DE OCHENTA Y TRES PUNTO CERO DOS METROS CUADRADOS (83.02 M2), C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE OCHENTA Y TRES PUNTO CERO DOS (83.02 M2), D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE TRES METROS LINEALES (3.0 M), E) NONSE ADVIERTE ÁREA LIBRE. A.- SE DESCRIBE EN EL APARTADO ANTERIOR. B.- NO EXHIBE DICTAMEN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL.----------

Asimismo del acta de inspección de fecha veintiocho de agosto de dos mil dieicisete, levantada por el personal especializado en funciones de Verificación de este Instituto, misma que ordenó esta autoridad para mejor proveer, por lo que la misma se tomará en cuenta para efectos de la presente determinación, misma que en su parte conducente señala lo siguiente:----------

EN CUMPLIMIENTO AL OFICIO DE COMISIÓN INVEADF/OFCOM/5553/2017, DE FECHA VEINTICINCO DE AGOSTO DE DOS MIL DIECISIETE, ASÍ COMO AL ACUERDO ADMINISTRATIVO DE FECHA DIEZ DE AGOSTO DE DOS MIL DIECISIETE, EN LOS CUALES SE ORDENA REALIZAR UNA INSPECCIÓN OCULAR, AL MOMENTO DE LA VISITA HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1) SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON TOLDO DENOMINATIVO [redacted] DICHO ESTABLECIMIENTO SE ENCUENTRA EN LA PLANTA BAJA DE UN INMUEBLE DE CUATRO NIVELES CON FACHADA COLOR AMARILLO, EN LA CUAL SE OBSERVA EL NÚMERO [redacted] AMBOS VISIBLES. EL ESTABLECIMIENTO EN COMENTO SE ENCUENTRA EN [redacted] POR ASÍ OBSERVARLO EN LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LA CALLE Y ENTRE LAS CALLES [redacted] 2). EL ESTABLECIMIENTO ANTERIORMENTE DESCRITO CORRESPONDE AL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN DE FECHA DOS DE JUNIO DE DOS MIL DIECISIETE. 3) EL ESTABLECIMIENTO SE ENCUENTRA CERRADO Y NO SE ENCUENTRA PERSONA ALGUNA CON QUIEN ATENDER LA DILIGENCIA.----------

De la descripción anterior se hace evidente que los usos de suelo utilizados en el inmueble visitado son de **"TIENDA DE ABARROTES, TAQUERÍA Y BODEGA"**, actividades desarrolladas en una superficie utilizada de 83.02m2 (ochenta y tres punto cero dos metros cuadrados), misma que se determinó utilizando Telemetro laser digital marca BOSCH GLM 150; conviene preciar previamente, que por lo que hace al uso de suelo de "BODEGA", esta autoridad en el auto de fecha quince de septiembre de dos mil diecisiete, acordó lo siguiente: "*...Empero, no debe perderse de vista que, al momento de la Visita de Verificación antes referida, también se realizaba el uso del suelo de **"BODEGA"**, respecto del cual el ocursante, como ya quedó precisado en párrafos que anteceden, refirió lo siguiente: "[...] Ahora bien, de la descripción realizada por el personal especializado en funciones der verificación en la cual advirtió una bodega, es de menester señalar que dicho espacio es una extensión de los usos de suelo de taquería como tienda de abarrotes por lo que dicho espacio es un uso complementario de las dos actividades principales que son desarrollados en el inmueble materia del presente procedimiento [...]" (Sic.). Por lo que esta Autoridad, en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que actúa esta autoridad, de conformidad con 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, y bajo la apariencia del buen derecho, tiene por ciertas las manifestaciones vertidas por el promovente, tomando en consideración que actúa en el proceso con probidad..."*(sic), del corolario anterior, se

Instituto de Verificación Administrativa del D.F.
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"
Carranza núm. 132, piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
T. 4753 [illegible]

puede concluir que los únicos usos desarrollados al momento de la visita de verificación son los de "TIENDA DE ABARROTES Y TAQUERÍA", teniendo como complementario el uso de "BODEGA", por lo que en la presente resolución únicamente se calificarán los usos de suelo de "TIENDA DE ABARROTES Y TAQUERÍA", hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita: --

Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

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

I.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN PARA USOS DEL SUELO PERMITIDOS expedido por SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición [redacted] con vigencia de NO INDICA, FOLIO [redacted] PARA EL DOMICILIO [redacted] CON LA ZONIFICACION HC*/20.--

Documental que no se toma en cuenta para los efectos de la presente determinación, toda vez que la misma carece de valor probatorio al ser copia simple, aunado a que su oferente fue omiso en adminicularlas con otro medio de prueba, carga procesal que corre a cargo del visitado, sin que ello acontezca en la especie, aunado a que no son susceptibles de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido, por la

INVEA DF
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
invea.df.gob.mx
4737 7700

facilidad con que pueden ser alteradas o modificadas, siendo aplicable a éste respecto por analogía el siguiente criterio Jurisprudencial:----------

---

Época: Novena Época
Registro: 172557
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXV, Mayo de 2007
Materia(s): Civil
Tesis: I.3o.C. J/37
Página: 1759

COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS.

Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 713/96. José Luis Levy Aguirre. 26 de abril de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Amparo en revisión 1743/96. Latino Americana de Válvulas, S.A. 20 de septiembre de 1996. Mayoría de votos; unanimidad en relación con el tema contenido en esta tesis. Disidente: José Luis García Vasco. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Amparo directo 3003/98. Edificadora y Urbanizadora Morelos, S.A. de C.V. 18 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretario: Régulo Pola Jesús.

Amparo directo 86/2007. Óscar René Cruz Miyano. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: V. Óscar Martínez Mendoza.

Amparo directo 119/2007. Marie Furukaki Matsumoto. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Greta Lozada Amezcua.---------------

Consecuentemente, para los fines de la presente determinación, resulta procedente entrar al estudio y análisis de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa, 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 la 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 ese sentido, de las constancias que obra en autos y de la cual esta autoridad considera como la única que en su caso pudiera acreditar el uso de suelo y superficie desarrollado en el inmueble visitado, es el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio** [redacted] **de fecha de expedición** [redacted] el cual si bien es cierto refiere un domicilio que no corresponde al señalado en la orden de visita de verificación, también lo es que mediante acuerdo de fecha quince de septiembre del año en curso, esta autoridad constató que el mismo fue expedido a favor del inmueble materia del presente procedimiento, corroborando su autenticidad y contenido del mismo, asimismo, es de precisarse que de dicho certificado se desprende que fue expedido en fecha posterior a la visita de verificación, sin embargo, de la propia documental se advierte que la misma fue expedida de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegacional Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez, (vigente al momento de practicarse la visita de verificación), mismo que salvo prueba en contrario tiene pleno valor probatorio al tratarse de documento expedido 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, el cual es procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación, 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 que lo conforman.-----------------------

INVEA DF
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
invea.df.gob.mx
T. 47 37 7700

En ese sentido, derivado del estudio y análisis del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con folio** [redacted] **con fecha de expedición del** [redacted] relativo al predio de interés, se desprende que conforme a la zonificación **Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC)**, aplicable al inmueble de referencia tiene permitidos entre otros, los usos de suelo de **"TIENDAS DE ABARROTES Y TAQUERÍAS"**, en ese sentido y derivado a que el personal especializado en funciones de verificación asentó que las actividades que se llevan a cabo en el inmueble de mérito son de **"TIENDA DE ABARROTES Y TAQUERÍA"**, se hace evidente que los usos de suelo que se desarrollan en el Inmueble materia del presente procedimiento de verificación, son los permitidos en términos del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con folio** [redacted] **con fecha de expedición** [redacted] relativo al predio de interés, antes mencionado.---

---

"BODEGA" que también se observó en el establecimiento visitado, es de precisarse que esta autoridad en el auto de fecha quince de septiembre de dos mil diecisiete se acordó lo siguiente: "*...Empero, no debe perderse de vista que, al momento de la Visita de Verificación antes referida, también se realizaba el uso del suelo de **"BODEGA"**, respecto del cual el ocursante, como ya quedó precisado en párrafos que anteceden, refirió lo siguiente: "[...] Ahora bien, de la descripción realizada por el personal especializado en funciones der verificación en la cual advirtió una bodega, es de menester señalar que dicho espacio es una extensión de los usos de suelo de taquería como tienda de abarrotes por lo que dicho espacio es un uso complementario de las dos actividades principales que son desarrollados en el inmueble materia del presente procedimiento [...]" (Sic.). Por lo que esta Autoridad, en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que actúa esta autoridad, de conformidad con 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, y bajo la apariencia del buen derecho, tiene por ciertas las manifestaciones vertidas por el promovente, tomando en consideración que actúa en el proceso con probidad...*"(sic), del corolario anterior, se puede concluir que los únicos usos desarrollados al momento de la visita de verificación son los de "TIENDA DE ABARROTES Y TAQUERÍA", teniendo como complementario el uso de "BODEGA", por lo que en la presente resolución únicamente se calificarán los uso de suelo de "TIENDA DE ABARROTES Y TAQUERÍA".---

---

INVEA DF
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
invea.df.gob.mx
T. 4737 7700

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 del suelo utilizados en el inmueble visitado, de conformidad con el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con folio** [redacted] **con fecha de expedición** [redacted], relativo al predio de interés, 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 Secretaría las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento".*------ 9/14

*"**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:*------

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

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

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

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor.----------

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

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

Siempre y cuando el solicitante cumpla con los requisitos previstos en cada caso, el registro de los Planes y Programas expedirá los Certificados a que se refiere el presente artículo en los siguientes plazos:----------

Instituto de Verificación Administrativa del D.F.
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"
Carretera núm. 132, piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.df.gob.mx
T. 4737 7100

---

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.----------

---

Es importante señalar que esta autoridad no se pronuncia respecto a la superficie utilizada por usos en el inmueble para el desarrollo de sus actividades, asentada por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación, toda vez que la presente resolución administrativa se emite tomando en consideración el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con folio** [redacted] **con fecha de expedición** [redacted] relativo al predio de interés, en el cual no señala la superficie ocupada por usos autorizada para el desarrollo de sus actividades, por lo que al no tener elementos que permitan determinar el cumplimiento respecto de dicho punto, esta autoridad únicamente califica el cumplimiento en relación a los usos de suelo utilizados en el inmueble en cita, y no así de la superficie utilizada para el desarrollo del mismo, 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.---------- 11/14

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 inmueble visitado se encuentra obligado o no a contar con dictamen de impacto urbano

y/o dictamen de impacto ambiental, por existir imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, es decir por no contar con los elementos necesarios para calificar si el inmueble visitado se encuentra obligado a contar con dictamen de impacto urbano y/o dictamen de impacto ambiental, ya que si bien el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este instituto, asentó la superficie de construcción, también lo es que se desconoce la superficie de construcción y el uso de suelo que en su caso es utilizado en la totalidad del inmueble, toda vez que la orden de visita de verificación se encuentra dirigida únicamente al establecimiento denominado [redacted], por lo que al no tener certeza respecto a 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 inmueble visitado se encuentra obligado o no, a contar con dichos dictámenes, lo que imposibilita a esta autoridad para hacer pronunciamiento alguno al respecto.----------

---

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 Digital, con folio** [redacted] **, con fecha de expedición** [redacted] relativo al predio de interés, se resuelve no imponer sanción alguna al C. [redacted] en su carácter de arrendatario del inmueble objeto del presente procedimiento. ---------- 12/14

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, es de resolverse y se: ----------

---

----------**R E S U E L V E**----------

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.------

---

TERCERO.- Se resuelve no imponer sanción alguna al C. [redacted] en su carácter de arrendatario 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 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 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.----------

INVEA DF

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
[illegible]

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 el contenido de la presente resolución al C. [redacted] en su carácter de arrendatario del inmueble objeto del presente procedimiento, y/o a los CC. [redacted] y/o [redacted] personas autorizadas en los autos que integran el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado calle [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, 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/1536/2017, 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/EURM/YPM