



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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2531/2017
700-CVV-RE-07**

En la Ciudad de México, a nueve de octubre de dos mil diecisiete. -----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble denominado [REDACTED] ubicado en Avenida de las Torres, Colonia Arboledas del sur, Delegación Tlalpan, en la Ciudad de México, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1. En fecha veintidós de agosto 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/2531/2017, misma que fue ejecutada el veintitrés 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 siete de septiembre de dos mil diecisiete, se emitió acuerdo mediante el cual se tuvo por no presentado el escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

1/14

3. En fecha siete de septiembre de dos mil diecisiete, [REDACTED] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito mediante el cual formuló manifestaciones y exhibió pruebas, recayéndole acuerdo de fecha doce de septiembre de dos mil diecisiete, en el cual únicamente se tuvo por reconocida la personalidad del promovente en su carácter [REDACTED] materia del presente procedimiento, ya que por lo que respecta a sus manifestaciones y pruebas las mismas se tuvieron por hechas y ofrecidas de manera extemporánea. -----

4. Con fecha doce de septiembre de dos mil diecisiete, se emitió acuerdo en el que con el objeto de mejor proveer, se ordenó girar oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda a efecto de que remitiera información respecto a la autenticidad de un Certificado exhibido durante la sustanciación del presente procedimiento, mismo que fue cumplimentado mediante oficio número INVEADF/CSP/DC”A”/7793/2017, recibido en dicha dependencia el catorce de septiembre de dos mil diecisiete, sin que a la fecha que se emite la presente determinación se hubiese recibido respuesta alguna al respecto. -----

5. Se hace constar que de conformidad con la Declaratoria de Emergencia con motivo del fenómeno sísmico ocurrido el día diecinueve de septiembre de dos mil diecisiete en la Ciudad de México, firmada el mismo día por el Jefe de Gobierno de la Ciudad de México,





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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2531/2017
700-CVV-RE-07**

Doctor Miguel Ángel Mancera Espinosa y publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinte de septiembre de dos mil diecisiete, mediante la cual se suspendieron todos los términos y procedimientos administrativos a cargo de las Dependencias, Entidades, Órganos Desconcentrados y Delegaciones de la Ciudad de México, a partir de la fecha de su emisión, hasta en tanto se publicara en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el término de la aludida declaratoria, consecuentemente mediante Acuerdo Extraordinario publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día seis de octubre de dos mil diecisiete, se declaró terminada la suspensión de los términos y procedimientos a cargo de este Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a partir del día **nueve de octubre de dos mil diecisiete**, en consecuencia se consideran como inhábiles los días **19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29 de septiembre así como los días 02, 03, 04, 05 y 06 de octubre todos del año dos mil diecisiete**, lo anterior en relación con la fracción IX del artículo 71 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal que señalan como inhábiles los días en que se suspendan las labores, los que se harán del conocimiento público mediante acuerdo del titular de la dependencia, entidad o delegación respectiva, que se publicará en la Gaceta oficial de la Ciudad de México, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.-----

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 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----



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



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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2531/2017
700-CVV-RE-07**

CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE CON DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, EL CUAL ES CORROBORADO CON LAS PLACAS DE NOMENCLATURA Y CON ██████████ SE ADVIERTE UN INMUEBLE CONFORMADO DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES, FACHADA COLOR VERDE CON DENOMINACIÓN EN FACHADA "██████████ EN PLANTA BAJA SE ENCUENTRA UN ACCESO PEATONAL CON ESCALERAS QUE CONDUCEN AL PRIMER NIVEL, EN DONDE SE ENCUENTRA EL ESTABLECIMIENTO DENOMINADO "██████████ UNA VEZ QUE NOS PERMITEN EL ACCESO AL ESTABLECIMIENTO SE REALIZA UN RECORRIDO POR EL INTERIOR, OBSERVANDO UN ÁREA DE ATENCIÓN AL CLIENTE, DIVERSOS APARATOS DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO, TALES COMO CAMINADORAS, ESCALADORAS, ELIPTICAS PRENSAS, ENTRE OTRAS, ASÍ COMO SANITARIOS PARA DAMAS Y OTRO PARA CABALLEROS, EN EL SEGUNDO NIVEL SE OBSERVA DIVERSOS APARATOS DE ACONDICIONAMIENTO FÍSICO TALES COMO BANCOS PARA PESO, MANCUERNAS, ENTRE OTROS, ASÍ COMO SANITARIOS PARA DAMAS Y OTRO PARA CABALLEROS, EN EL TERCER NIVEL SE ENCUENTRA UN SALON DE USOS MÚLTIPLES PARA CLASES DE SUMBA, ASI COMO ÁREA DE REGADERAS PARA DAMAS Y OTRA AREA DE REGADEPARA CABALLEROS. CON RELACIÓN AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE PROCEDE A CORROBORAR LO SIGUIENTE: 1.- EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA ES DE GIMNASIO; 2.- LAS MEDICIONES SON: A) SUPERFICIE DEL INMUEBLE ES DE CIENTO SEIS PUNTO TETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, B) SUPERFICIE UTILIZADA ES DE TRECIENTOS SEIS PUNTO DIECISÉIS METROS CUADRADOS, C) SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE TRECIENTOS SEIS PUNTO DIECISÉIS METROS CUADRADOS, D) ALTURA DE SIETE PUNTO SESENTAN Y DOS METROS LINEALES, Y E) NO CUENTA CON AREA LIBRE, RESPECTO A LOS INCISO A) SE DESCRIBE EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS, Y DEL B) NO EXHIBEN DOCUMENTOS. CONSTE-----

4/14

De lo anterior, se desprende que el uso de suelo utilizado en el establecimiento visitado es de "GIMNASIO" desarrollados en una superficie ocupada por uso de 306.16 m2 (trescientos seis punto dieciséis metros cuadrados), misma que se determinó utilizando Telemetro laser digital marca ██████████ lo anterior es así toda vez que al momento de la visita de verificación el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, observó la denominación ██████████ área de atención, aparatos de acondicionamiento físico, sanitarios, área de usos múltiples, área de regaderas, entre otros, aunado a que señaló que el uso de suelo que se le da al momento de la diligencia es de "GIMNASIO", hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el personal especializado en funciones de verificación 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



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

Carolina núm. 132, piso 11
Cot. Noche Buena, C.P. 03720
invead.df.gob.mx



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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2531/2017
700-CVV-RE-07**

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

2.- Es de indicarse que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, adscrito a este Instituto, asentó en el texto del acta de visita de verificación, que al requerir al visitado para que exhibiera la documentación referida en la orden de visita de verificación, asentó sustancialmente y en lo que aquí nos interesa, lo siguiente: -----

URBANO Y
encia de UN
ANO A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE DE SU EXPEDICION., PARA EL INMOBLE CON DOMINIO RESERVA DE LAS
TORRES 127, COLONIA ARBOLEDAS DEL SUR, DELEGACION TLALPAN, CON USO PERMITIDO DEN GYMNASIO,
FOLIO 62924-151LULE15. -----

Documental que también obra en copia cotejada con original en loa autos del presente procedimiento, y respecto de la cual esta autoridad determina no tomar en cuenta para efectos de emitir la presente determinación, toda vez que la misma contaba con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el ocho de septiembre de dos mil dieciséis, no encontrándose vigente al momento de la visita de verificación, aunado a que de autos se advierte la expedición de un Certificado con fecha más reciente. -----

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



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



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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2531/2017
700-CVV-RE-07**

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 dicho sentido de las constancias que obran en los autos del presente procedimiento, se advierte que la única documental idónea que el visitado exhibió para acreditar en su caso el uso de suelo y superficie utilizados en el inmueble vitado, es la consistente en la copia cotejada con original del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 59740-151TOES17, con fecha de expedición del primero de septiembre de dos mil diecisiete**, el cual si bien es cierto refiere que fue expedido a favor de un número oficial ciento veintisiete (127) en específico, resultando un domicilio diverso al señalado en la orden de visita de verificación, es de precisarse que mediante acuerdo de fecha doce de septiembre del año en curso, se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de titular del inmueble materia del presente procedimiento, en virtud del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con folio TLAVAP2015-09-2100154410, de fecha dieciocho de septiembre de dos mil quince, expedido a favor del mismo domicilio señalado en el Certificado que nos ocupa, por lo que se tiene certeza que dicho Certificado fue expedido a favor del inmueble materia del presente procedimiento, y respecto de la cual para efectos de mejor proveer esta autoridad mediante oficio número INVEADF/CSP/DC”A”/7793/2017 solicitó información a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a efecto que informara respecto de la autenticidad del mismo, sin que al momento que se emite la presente determinación se hubiese recibido respuesta al respecto, no obstante lo anterior, 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 tomar en cuenta la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo de referencia para los efectos de la presente determinación, aunado a que el promovente para acreditar los hechos o circunstancias argüidos, presentó el acervó probatorio anteriormente señalado, lo cual constituye para esta autoridad el reconocimiento de que el promovente actúa en el proceso con probidad, con el sincero convencimiento de hallarse asistido de razón, y que por esa circunstancia pueden aportar ese tipo de medios de prueba, máxime que por la aceptación de la oferente y la falta de reticencia o prueba en contrario exige la aplicación de las reglas de la lógica y la experiencia, por lo que sirve de apoyo la siguientes tesis: -----

6/14

Época: Novena Época

Registro: 179656

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO

Tipo Tesis: Tesis Aislada



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



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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2531/2017
700-CVV-RE-07**

Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

Localización: *Tomo XXI, Enero de 2005*

Materia(s): *Administrativa*

Tesis: *IV.2o.A.118 A*

Pag. *1725*

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

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

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO.

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

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.*



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



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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2531/2017
700-CVV-RE-07**

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.

En ese sentido a dicho certificado, se le otorga pleno valor probatorio – salvo prueba superveniente en contrario- 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, 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 **PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLALPAN**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), por lo tanto para efectos de obligatoriedad y cumplimiento, al establecimiento visitado le aplican las mismas normas de ordenación en materia de uso de suelo, por lo que es procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación.

8/14

Ahora bien, derivado del estudio y análisis del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 59740-151TOES17, con fecha de expedición del primero de septiembre de dos mil diecisiete**, se desprende que al establecimiento le aplican las zonificaciones **Habitacional (H), y Habitacional con comercio en planta baja (HC)**, esta última que al ser la que mayores beneficios le otorga al visitado es la que se tomará en cuenta para efectos de la presente determinación, desprendiéndose en su parte conducente que, entre otros usos de suelo, el uso de suelo de **“GIMNASIO”**, se encuentra PERMITIDO para el establecimiento visitado, en ese sentido y derivado de que el personal especializado en funciones de verificación asentó que el uso desarrollado en el establecimiento de mérito es de **“GIMNASIO”**, se hace evidente que el uso de suelo desarrollado en el establecimiento visitado se encuentran PERMITIDOS para el mismo en términos del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 59740-151TOES17, con fecha de expedición del primero de septiembre de dos mil diecisiete**, antes mencionado, sin que al establecimiento visitado le sea aplicable la restricción relativa a la zonificación que le aplica, consistente en llevar a cabo sus actividades de comercio en la planta baja, toda vez que del propio certificado se desprende que la restricción en planta baja se aplica a los usos ubicados en el género COMERCIO, siendo que el uso desarrollado en el establecimiento visitado es de GIMNASIO ubicado en el género de SERVICIOS, por lo que dicha restricción no le aplica al uso desarrollado.

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



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



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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2531/2017
700-CVV-RE-07**

en el establecimiento visitado de conformidad con el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 59740-151TOES17, con fecha de expedición del primero de septiembre 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”.-----

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.** -----



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



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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2531/2017
700-CVV-RE-07**

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. -----

10/14

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"



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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2531/2017
700-CVV-RE-07**

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.

Asimismo, 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 establecimiento visitado, toda vez que el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 59740-151TOES17, con fecha de expedición del primero de septiembre de dos mil diecisiete**, no especifica la superficie autorizada a ocupar para el desarrollo de sus actividades, en ese sentido al no tener elementos suficientes que permitan determinar el cumplimiento respecto de dicho punto, esta autoridad únicamente califica el cumplimiento en relación al uso de suelo utilizado en el establecimiento en cita y no así a la superficie utilizada para el desarrollo del mismo. -----

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 la orden de visita de verificación va dirigida a un establecimiento con denominación [REDACTED] por lo que el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto únicamente determinó la superficie total construida de dicho establecimiento, y no así de la superficie total de construcción de la totalidad del inmueble en el que éste se encuentra,





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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2531/2017
700-CVV-RE-07**

consecuentemente 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 Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 59740-151TOES17, con fecha de expedición del primero de septiembre de dos mil diecisiete**, esta autoridad determina no imponer sanción alguna al C. Armando Zarate Mota en su carácter de titular del inmueble materia 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.-----

“Artículo 87.- Ponen fin al procedimiento administrativo: -----

I. La resolución definitiva que se emita.”-----

-----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, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Se resuelve no imponer sanción alguna al C. Armando Zarate Mota en su carácter de titular del inmueble materia 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



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



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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2531/2017
700-CVV-RE-07**

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.-----

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 o www.infodf.org.mx.-----





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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2531/2017
700-CVV-RE-07**

SÉPTIMO. - Notifíquese el contenido de la presente determinación [redacted] materia del presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado [redacted]

[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, lo anterior, de conformidad con los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81, 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 su artículo 7. -----

OCTAVO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2531/2017 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

