



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/4234/2018

En la Ciudad de México, a nueve de enero de dos mil diecinueve-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en León de las Aldamas, número 3292 (tres mil doscientos noventa y dos y dos), Colonia San Felipe de Jesús, demarcación territorial Gustavo A. Madero, en esta Ciudad, atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.-En fecha catorce de septiembre de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/4234/2018, misma que fue ejecutada el día dieciocho del mismo mes y año, por la C. Ivonne Paola Rodríguez Barrientos, personal especializado en funciones de verificación asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- En fecha tres de octubre de dos mil dieciocho, se emitió acuerdo mediante el cual se tuvo por no presentado escrito de observaciones en el término de diez días hábiles siguientes a la fecha de la conclusión de la visita de verificación, el cuál transcurrió del del diecinueve de septiembre de dos mil dieciocho al dos de octubre del mismo año, de conformidad con lo establecido en los artículos 82 y 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- La Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero y 122 apartado A fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1 y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 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 de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d), II 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, 8 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano 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 Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Normas de Ordenación, así como a las Normas de Zonificación y Ordenación de la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento 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, 7 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/4234/2018

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, 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, de la que se desprende que el Personal Especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asento en la parte conducente lo siguiente:-----

NO EXHIBE DOCUMENTOS 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

ME CONSTITUI PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA FOJA UNO DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN.
CERCIONANDOME DE SER EL CORRECTO POR ASI CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL VISIBLE MAS CERCANA, POR
COINCIDIR CON LA UBICACIÓN SEÑALADA EN EL SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y POR
ACEPTARLO POR CORRECTO EL C. VISITADO, PREVIA IDENTIFICACIÓN DE LA SUSCRITA SOLICITE LA PRESENCIA DE ALGUNA DE
LAS PERSONAS A LAS QUE VA DIRIGIDA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SIENDO ATENDIDA POR [REDACTED]
[REDACTED] A QUIEN LE HICE SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA ASI COMO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA
DE VERIFICACIÓN, ENTREGÁNDOLE EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CARTA DE DERECHOS Y
OBLIGACIONES Y CARTA CORTESIA DEL INVEADF FOLIO 40577. UNA VEZ QUE NOS PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DEL
ESTABLECIMIENTO DE MANERA LIBRE Y EXPRESA, OBSERVO UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES, EN
DONDE EN PLANTA BAJA SE OBSERVA EL ESTAR FORMADO DE MÉRITO, DE FACHADA ROJA CON TOLDO EN COLOR ROJO,
PUBLICIDAD DE [REDACTED] Y LA LEYENDA [REDACTED] AL INTERIOR OBSERVO UN REFRIGERADOR CON
REFRESCOS EN DIFERENTES REPRESENTACIONES Y SABORES, UN REFRIGERADOR CON CERVEZAS EN DIFERENTES
PRESENTACIONES, DOS ANAQUELES CON PRODUCTOS DE ABARROTES VARIOS, UN REFRIGERADOR HORIZONTAL CON
PRODUCTOS LÁCTEOS, ASI COMO EXHIBIDORES DE BOTANAS Y PAN DE CAJA, CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN HAGO
CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.-EL NUMERO DE NIVELES A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES UNO, 2.-EL USO OBSERVADO AL
MOMENTO DE LA DILIGENCIA ES ABARROTES, 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DEL PREDIO VISITADO ES DE 15M2
(QUINCE METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE UTILIZADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE 15M2 (QUINCE METROS CUADRADOS)
D) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 15M2 (QUINCE METROS CUADRADOS) E) LA ALTURA
DEL INMUEBLE VISITADO ES DE 2.8M (DOS PUNTO OCHO METROS LINEALES) D) NO SE OBSERVA AREA LIBRE EN EL INMUEBLE
VISITADO. A, B, Y C. NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO DE LOS REQUERIDOS EN DICHS INCISOS.

De la descripción anterior se hace evidente que el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, es de **"ABARROTES"**, el cual se desarrolla en una superficie ocupada por uso de 15 m2 (quince metros cuadrados), misma que se determinó utilizando Telemetro laser digital marca BOSCH GLM150, 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.-----

2/6

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:-----

SE REQUIERE A [REDACTED] PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA
DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS

NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA
EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES

En consecuencia, y toda vez que de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa NO se advierte documental alguna con la cual se acredite el uso de suelo desarrollado en el inmueble visitado, esta autoridad para efectos de emitir la presente determinación considera procedente entrar al estudio y análisis de lo dispuesto en el **"PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO GUSTAVO A. MADERO"**, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el doce de agosto de dos mil diez, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), lo anterior, para determinar el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo.-----

Por lo que resulta procedente determinar la Zonificación que le corresponde al inmueble materia del presente procedimiento de verificación, apoyándose esta autoridad del "SIG" (Sistema de Información Geográfica) del sitio de "internet" que puede ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (<http://www.seduvi.cdmx.gob.mx>), del que se advierte que las zonificaciones aplicables al inmueble visitado son **HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA (HC)** y **HABITACIONAL MIXTO (HM)**, ésta última que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad, prevista en el Programa Delegacional de referencia, y que al otorgarle mayores beneficios, es la que esta autoridad tomará en cuenta para efectos de la presente



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



determinación administrativa, tal y como se advierte a continuación:-----

Información General

Cuenta Catastral: [REDACTED]

Dirección: [REDACTED]

Calle y Número: [REDACTED]

Colonia: [REDACTED]

Código Postal: [REDACTED]

Superficie del Predio: [REDACTED]

Ubicación del Predio

2009 © ciudadmx, seduvi

Predio Seleccionado

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

VERSION DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN. NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS. La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Zonificación

Uso del Suelo B1	Niveles	Altura	% Área Libre	M2 mín. Vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja	3	3.5	30	0	B (Una vivienda cada 100.0 m² de terreno)	256	1
Ver Tabla de Uso							

Vialidades

Vialidad: Av. Villa de Ayala

Inf. de la Norma: Tramo: B' - C'

de: Av. Gran Canal a: Calle Veracruz

Uso del Suelo: Habitacional Mixto	Niveles: 4	Altura: 3.5	M2 mín. Vivienda: 0	Incremento Estac. %:	Remetimiento	Paramento	Densidad
Ver Tabla de Uso							A (Una vivienda cada 33.0 m² de terreno)
	% Área Libre		30	Superficie Máx. de Construcción (Sujeta a Restricciones*)	342	No. de Viviendas Permitidas	4

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 para la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, siendo que al tratarse de un medio de comunicación electrónico que se encuentra en internet, constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo. Adicionalmente que el contenido de la información relativa al inmueble visitado, obtenida del Sistema de Información Geográfica (SIG SEDUVI) antes citada, es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, por lo que resulta procedente otorgarle valor probatorio idóneo, lo anterior, de conformidad con el cuadro siguiente: -----

El contenido del presente documento es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de esta Secretaría, por lo que en caso de existir errores ortográficos o de redacción, será facultada exclusiva de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda proceder a su rectificación.

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

Registro No. 186243
Localización:
Novena Época





Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XVI, Agosto de 2002
Página: 1306
Tesis: V.3o.10 C
Tesis Aislada
Materia(s): Civil

INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 257/2000. Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero. 26 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Epicteto García Báez.

Ahora bien, para determinar si el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, es decir, de "ABARROTES", se encuentra permitido para el mismo conforme a la zonificación aplicable, esta autoridad entra al estudio de la tabla de USOS DEL SUELO PERMITIDOS para el inmueble visitado del "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO GUSTAVO A. MADERO", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el doce de agosto de dos mil diez, (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento), contenida en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica), de la que se desprende, lo siguiente: -----

4/6

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO GUSTAVO A. MADERO, PUBLICADO EN G.O.D.F. EL 12 DE AGOSTO DE 2010

**USOS DEL SUELO PERMITIDOS
HABITACIONAL MIXTO (HM)**

GÉNERO	SUBGÉNERO	TIPO	USOS PERMITIDOS
		Comercio vecinal de productos básicos, de uso personal y doméstico	Minisuperes, misceláneas, tiendas de abarrotes , tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, estanquillos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías, zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa, paqueterías y joyería, tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías y papelerías, fotocopias, tlapalerías, mercerías y florerías; venta de ataúdes; expendios de pan y venta de productos manufacturados.

Que el uso de suelo de "ABARROTES", se encuentra permitido para el inmueble visitado; en virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, en términos de la zonificación aplicable al mismo, en relación directa con la tabla de USOS DEL SUELO PERMITIDOS para el inmueble visitado del "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO GUSTAVO A. MADERO", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el doce de agosto de dos mil diez, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), contenido en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica), en términos de los artículos 43, 47, 48, 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, preceptos legales que establecen textualmente lo siguiente: -----

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----



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

Catamarca 122, piso 10
Calle Bocanegra, C.P. 06700
Inveadf@gob.mx

14/07/2020



"**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".-----

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

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

"**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.-----

Por lo antes expuesto, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.-----

Es de resolverse y se:-----

RESUELVE-----

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

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

5/6

TERCERO.- El C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble del inmueble materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación cumplió con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, dejando a salvo la facultad de esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble; 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 Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice la notificación y ejecución de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

SÉXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, en el domicilio donde se llevó a cabo la verificación administrativa.-----

SEPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/4234/2018, y una vez



8



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/4234/2018

que cause estado, archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.--

OCTAVO.- CÚMPLASE

Así lo resolvió la Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma al calce por duplicado. Conste.

LFS/BAE

