



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2544/2018**

En la Ciudad de México, a cinco de junio de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Victoria Oriente, número tres mil ochocientos ocho (3808), Colonia Tres Estrellas, Demarcación Territorial Gustavo A. Madero, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- En fecha seis de agosto 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/2544/2018, misma que fue ejecutada el ocho del mismo mes y año por la servidora pública Collazo Loeza Dulce Venecia, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha veintidós de agosto de dos mil dieciocho, el ciudadano [REDACTED] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escritos mediante los cuales formuló observaciones y exhibió pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndoles acuerdo de fecha veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, por el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de visitado del inmueble materia del presente procedimiento, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las trece horas del día doce de diciembre de dos mil dieciocho, haciéndose constar la comparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos de forma verbal.-----

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

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** La Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo y 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, 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 y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 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 Decimo 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 fracciones I, IV, V y XI del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, 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 Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero y Normas de Ordenación en la Ciudad de México, 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 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios 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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2544/2018**

con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.-----

**TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN,** se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

Se procede al estudio y análisis de lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en relación a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas durante la práctica de la visita de verificación materia del presente procedimiento:-----

**NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA**

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes **HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:**-----

ME CONSTITUI EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ENCOMENDADA, ME CERCIORE DE QUE FUERA EL CORRECTO YA QUE COINCIDE CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y CORROBORARLO CON EL VISITADO Y A FIN DE DAR CUMPLIMIENTO AL CITATORIO FIJADO EL DIA ANTERIOR EN EL ACCESO PEATONAL; AL INICIAR DILIGENCIA SOY ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO PROPIETARIO, ANTE QUIEN ME IDENTIFIQUE PLENAMENTE, LE HICE SABER EL MOTIVO DE MI VISITA, EL OBJETO DE LA FILMACIÓN DICHA PERSONA NOS PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE, SE TRATA DE DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS EL PRIMERO UBICADO DEL LADO IZQUIERDO CONFORMADO DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES Y DESTINADO EN SU TOTALIDAD PARA CASA HABITACIÓN CON FACHADA EN COLOR MAMEY Y RODAPIE EN COLOR BEIGE, EL CUERPO CONSTRUCTIVO DEL LADO DERECHO ES DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL CON FACHADA EN COLOR BLANCO, EL CUAL ESTA CONFORMADO CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN: EN PLANTA BAJA UN CONSULTORIO DENTAL ASI COMO UNA TINTORERIA, EN PRIMER NIVEL SE ADVIERTEN TRES DEPARTAMENTOS DESTINADOS A USO HABITACIONAL, POR LO QUE RESPECTA AL ALCANCE DE LA ORDEN MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA SE OBSERVA PLANTA BAJA Y TRES NIVELES A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA; 2.- EL USO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA ES HABITACIONAL, TINTORERIA Y CONSULTORIO DENTAL, 3.- DE LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO VISITADO ES DE 380 TRESCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS . B) SUPERFICIE UTILIZADA PARA USO HABITACIONAL ES DE 614 SEISCIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS, POR LO QUE RESPECTA AL USO COMERCIAL ES DE 206 DOSCIENTOS SEIS METROS CUADRADOS, C) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 820 OCHOCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS , D) ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 7.80 SIETE PUNTO OCHO METROS LINEALES, Y E) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 55.73 CINCUENTA Y CINCO PUNTO SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS, POR LO QUE RESPECTA A LOS INCISOS A FRACCIONES I, II Y III, INCISO B Y C NO EXHIBE.-----

De lo anterior, se desprende que se trata de un inmueble en donde en planta baja se llevan a cabo las actividades de consultorio dental y tintorería, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 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.-----

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

**NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA**

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, en términos del artículo 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan: -----

1. Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 79068-151MEJO14, de fecha de expedición de veintiuno de octubre de dos mil catorce.-----
2. Copia simple de la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 24291, de fecha de expedición de dos de agosto de mil novecientos



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2544/2018

noventa y seis.-----

3. Copia simple del acuse de registro de adhesión al convenio, número de folio 050694-040917-GA.-----

Ahora bien, dichas documentales no pueden ser tomadas en cuenta para los efectos de la presente determinación, toda vez que fueron exhibidas en copia simple, por lo que carecen de valor probatorio, pues dichas probanzas por sí solas y dada su naturaleza no son susceptibles de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido, por la facilidad con que se pueden confeccionar, y por ello es menester, adminicularlas con otro medio que robustezca su fuerza probatoria, sin que ello acontezca en la especie, 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.-----*

Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, del cual se desprende, que no se hicieron argumentos de derecho respecto de los cuales esta autoridad tuviera que emitir pronunciamiento al respecto, por lo que se procede con la calificación del acta de visita de verificación materia del presente procedimiento.-----

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 objeto y alcance de la orden de visita de verificación, 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 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.-----



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2544/2018

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 del Distrito Federal (<http://www.seduvi.cdmx.gob.mx>), del que se advierte que las zonificaciones aplicables al inmueble visitado, son HC/4/20 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, cuatro (4) niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, con una superficie máxima de construcción de 800 m2 (ochocientos metros cuadrados), asimismo, por Norma de Ordenación Vial, le concede la zonificación HM/6/30 (Habitacional Mixto, seis (6) niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, con una superficie máxima de construcción de 1,050 m2 (mil cincuenta metros cuadrados), esta última, al otorgarle mayores beneficios al visitado, es la zonificación que esta autoridad tomará en cuenta para efectos de emitir la presente determinación, tal y como se advierte a continuación:---

<p><b>Información General</b></p> <p>Cuenta Catastral: 048_017_11</p> <p>Dirección:</p> <p>Calle y Número: VICTORIA 3808</p> <p>Colonia: TRES ESTRELLAS</p> <p>Código Postal: 07820</p> <p>Superficie del Predio: 250 m2</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><small>"VERSIÓN 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.</small></p> </div>	<p><b>Ubicación del Predio</b></p>  <p>2009 © ciudadmx, seduvi</p> <p>■ Predio Seleccionado</p> <p style="font-size: small;">Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>
---	--

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre:	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio en Planta Baja <small>Ver tabla de Uso</small>	4	-.-	20	0	Z (Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.)	800	0

<b>Vialidades</b>							
<small>inf. de la Norma</small>							
Vialidad: Av. Ferrocarril Hidalgo							
Tramo: P - Q							
de: Av. Centenario a: Av. Río Consulado (Circuito Interior)							
<small>Uso del Suelo</small> Habitacional Mixto <small>Ver Tabla de Uso</small>	Niveles:	Altura:	M2 min. Vivienda:	Incremento Estac. %:	Ranamiento	Paramento	Densidad
	6	-.-	0	20			Z (Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá.)
	% Área Libre:		30	Superficie Máx. de Construcción (Sujeta a Restricciones*)	1050	No. de Viviendas Permitidas	0

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 de 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





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)

		Uso Permitido		Uso Prohibido		H	HIO	HC	HM	CB	E	I	EA	AV		
		Notas:				Habitacional	Habitacional con Oficinas	Habitacional con Comercio	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Equipamiento	Industria	Espacios Abiertos	Áreas Verdes		
Servicios	Servicios técnicos, profesionales, financieros, de transporte y telecomunicaciones	Servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal.	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas (excepto cerveza y vinos de mesa), cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuente de sodas, antojerías, torterías y cocinas económicas.													
			Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor.													
		Servicios de alimentos y bebidas en general.	Salones de baile y peñas.													
			Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, Restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías.													
		Servicios de hospedaje.	Hoteles.													
			Moteles.				3									
			Albergues, hostales y casas de huéspedes.													
		Servicios, reparación y mantenimiento, a escala vecinal.	Salas de belleza, clínicas de belleza sin cirugía, peluquerías y sastrerías en general; estudios fotográficos; lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado, alquiler de ropa (trajes y smokings) y renta de computadoras con o sin servicios de Internet; reparación y mantenimiento de bicicletas; teléfonos celulares, relojes y joyería; de calzado, electrodomésticos e instalaciones domésticas; equipos de precisión, cómputo y video, tapicería y reparación de muebles y asientos; cerrajerías; servicios de afiladuría, electrónicos, alquiler y reparación de artículos en general.													
				Agencias de correos, telégrafos y teléfonos.				3								
		Servicios de inhumación e incineración.	Cementerios, crematorio, mausoleos y criptas.													
				Velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación con crematorio.				3								
		Servicios personales en general.	Servicios de jardinería; lavado y teñido de alfombras, cortinas y muebles.	Sanitarios públicos.				3								
				Baños públicos.				3								
				Salas de masaje, spa, camas de bronceado, y baño sauna.												





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".-----*

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.-----

**RESUELVE**-----

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

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

**TERCERO.-** Por lo que hace a las actividades desarrolladas en el inmueble visitado, observadas al momento de la visita de verificación, se determina que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, 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 hábil 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 de la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la persona Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble visitado objeto del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación y/o a los ciudadanos [redacted] personas autorizadas dentro del presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos el ubicado en [redacted]

**SÉPTIMO.- CÚMPLASE.**-----

Así lo resolvió la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

OVC/MMOR