



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2270/2015

En la Ciudad de México Distrito Federal, a veinticinco de noviembre de dos mil quince. ----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al establecimiento ubicado en Reforma Agraria, número noventa y siete (97), colonia Barrio La Asunción, Delegación Tláhuac, en la Ciudad de México, de conformidad con los siguientes: -----

-----**RESULTANDOS**-----

1. En fecha seis de octubre de dos mil quince, se emitió la orden de visita de verificación al establecimiento citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2270/2015, misma que fue ejecutada el ocho 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 catorce de octubre de dos mil quince, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha diecinueve de octubre de dos mil quince, mediante el cual se tuvo por reconocida la personalidad [REDACTED] promovente en su carácter de [REDACTED] del establecimiento 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 llevó a cabo a las doce horas del diez de noviembre de dos mil quince, haciéndose constar la incomparecencia del promovente. -----
3. Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes: -----

1/16

-----**CONSIDERANDOS**-----

PRIMERO.- El Licenciado Jonathan Solay Flaster, Director de Substanciación 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,



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2270/2015

22 fracción II, 23, 25 apartado A, sección segunda, fracciones I, V y IX 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, 35, 78 y 79 fracción I inciso b) 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 **Tláhuac**, así como a las Normas de Zonificación y Ordenación en el Distrito Federal, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el 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 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 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que se ingresó en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a llevar a cabo el estudio del mismo, así como a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

2/16

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, 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 en la parte conducente, lo siguiente:

ME CONSTITUI EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN OBSERVO QUE ES UN PREDIO EL CUAL ALBERGA DOS CANCHAS DE FRONTÓN, ASÍ COMO DOS ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES UNO DE AUTOLAVADO Y OTRO DE PALETERIA Y NEVERIA ESTOS DOS ÚLTIMOS SE ENCUENTRAN TAMBIÉN FUNCIONANDO, LA CANCHA DE FRONTÓN SE ENCUENTRA FUNCIONANDO CON SEIS PERSONAS HACIENDO USO DE ELLA, AL FONDO DE LA CANCHA DE FRONTÓN SE OBSERVA UN REFRIGERADOR DE REFRESCO Y OTRO DE CERVEZA AMBOS VACÍOS, SE OBSERVAN UN TOTAL DE TREINTA CARTONES DE CERVEZA CON DOCE BOTELLAS DE 900ML CADA CARTÓN, TODOS LOS CARTONES DE





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2270/2015

CERVEZA SE ECUESTRAN VACIOS, SE OBSERVAN TRES VEHICULOS ESTACIONADOS AL INTERIOR, AL EXTERIOR Y AL INTERIOR SE OBSERVA LA DENOMINACION SOCIAL [REDACTED] RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE: LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 3579.32 M2 (TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS), LA SUPERFICIE UTILIZADA POR EL USO DE SUELO RESPECTO AL FRONTON ES DE MIL CIENTO VEINTISEIS PUNTO CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (1126.44M2), LA SUPERFICIE UTILIZADA POR LA PALETERIA ES DE CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (44 M2), LA SUPERFICIE UTILIZADA POR EL AUTOLAVADO ES DE DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (238 M2), LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE DOS MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO PUNTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (2184.88 M2), LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE CINCO PUNTO SETENTA METROS LINEALES, LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO PUNTO CUARENTA Y CUATRO (1334.44M2); NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO, EL USO DE SUELO OBSERVADO EN EL PREDIO ES EL DE CANCHA DE FRONTON CON SERVICIO AL PUBLICO, ASI COMO EL DE PALETERIA, NEVERIA, Y AUTOLAVADO ESTOS DOS ULTIMOS ESTABLECIMIENTOS INDEPENDIENTES DEL FRONTON PERO UBICADOS EN EL MISMO PREDIO.

3/16

De lo anterior, se hace evidente que los usos de suelo utilizados en el inmueble visitado son de **"CANCHA DE FRONTÓN"**, el cual dada su propia y especial naturaleza se homologa a **"CANCHA DEPORTIVA"**; **"PALETERIA"**; **"NEVERIA"** y **"AUTOLAVADO"** el cual éste último dada su propia y especial naturaleza se homologa a **"LAVADO MANUAL"**, desarrollados en una superficie total ocupada por uso de 1408.44 m² (mil cuatrocientos ocho punto cuarenta y cuatro metros cuadrados), misma que se determinó utilizando como instrumento de medición Telemetro Laser Digital marca Bosch, lo anterior es así toda vez que el Personal Especializado en Funciones de Verificación señaló que los usos de suelo utilizados en el establecimiento visitado son de **"CANCHA DE FRONTÓN, PALETERIA, NEVERIA y AUTOLAVADO"**, 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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2270/2015

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".

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

NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA.-----

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 y superficie utilizados en el establecimiento visitado, esta autoridad para efectos de emitir la presente determinación considera procedente entrar al estudio y análisis de lo dispuesto en el **DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLÁHUAC**, el cual fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticinco de septiembre de dos mil ocho (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. -----

4/16

Por lo que resulta procedente determinar la Zonificación que le corresponde al establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, apoyándose esta autoridad para tal efecto, del Sistema de Información Geográfica (SIG SEDUVI) de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, del que se advierte que la zonificación que le corresponde al inmueble de cuenta es **Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC)**, tal y como se advierte a continuación:-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2270/2015

Información General

Cuenta Catastral: 157_510_39

Dirección

Calle y Número: CALZ REFORMA AGRARIA 97
Colonia: BARRIO LA ASUNCIÓN
Código Postal: 13000
Superficie del Predio: 3719 m2

"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.

Ubicación del Predio

2009 © ciudadmx, seduvi RIV M...
 Predio Seleccionado

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

Zonificación

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 Ver Tabla de Uso	3	11	40	70	MBI Muy Baja 1 viv/200 m2	6695	19

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, 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2270/2015

párrafo segundo. Adicionalmente que el contenido de la información 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

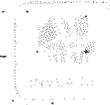
INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.

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 disseminación 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.-----

En tal virtud, la información antes referida se relaciona con el apartado "4.3.1. Suelo Urbano" del multicitado **DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLÁHUAC**, el cual fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticinco de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto) a efecto de conocer las características que resulten aplicables al predio de interés, mismo que para mayor referencia a continuación se citan: -----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2270/2015

Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC): Aplica en áreas donde existe vivienda con comercio en planta baja, así como en algunos corredores que cuentan con características de ubicación en donde es recomendable la aplicación de este uso.

Ahora bien, para determinar si los usos de suelo desarrollados en el establecimiento visitado, es decir, de "CANCHA DE FRONTÓN", el cual dada su propia y especial naturaleza se homologa a "CANCHA DEPORTIVA"; "PALETERÍA", "NEVERÍA" y "AUTOLAVADO" el cual éste último dada su propia y especial naturaleza se homologa a "LAVADO MANUAL", se encuentran permitidos para el mismo, en términos de la zonificación aplicable, esta autoridad determina procedente entrar al estudio y análisis de la "Tabla de Usos del Suelo en Suelo Urbano" contenida en el citado **DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLÁHUAC**, el cual fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticinco de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), de la que se advierte lo siguiente: ---

Tabla 49. Tabla de usos de suelo. Suelo Urbano

Uso Permitido		Uso Prohibido		NOTAS:					
				1- Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.					
				2- Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.					
Clasificación de Usos del Suelo				H	HC	HM	CB	E	EA
Habitación	Vivienda	Habitacional Unifamiliar	Habitacional Plurifamiliar						
Comercio	Comercio al por menor	Comercio vecinal de productos alimenticios frescos o semiprocesados	Comercios: pollerías, recudrerías, lecherías, venta de lácteos, embudados, salchichoneras, roscinerías, tamalerías, bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros: panaderías, paleterías, neverías y dulcerías.	1					
		Comercio vecinal de productos básicos de uso personal y doméstico	Minisuperf., anticelofrán, tiendas de abarrotes, tiendas navarras, materias primas, artículos para fiestas, estancquillos, perfumerías, ópticas, farmacias, bonicas y droguerías, zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa, psiquerías 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, diploterías, mercerías y florerías; venta de ataudes, expendios de pan y venta de productos manufacturados.	1					
		Comercio al por menor de especialidades	Vinaterías. Ferreterías, material eléctrico, vidrierías y mueblerías. Venta de enseres electrónicos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina. Venta de vehículos. Perfeccionadoras y accesorios con instalación. Llanterías con instalación.						
		Comercio al por menor en establecimientos múltiples	Mercados, bazar. Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales.						
		Comercio al por menor de materiales de construcción	Tiendas de materiales de construcción, tablaroca, material para acabados, muebles para baño, cocinas, pinnas y ardojo.						
		En todas las colonias, pueblos y barrios con zonificación Habitacional (H), se permite el Comercio Vecinal y de Servicios Básicos, con una superficie de hasta 40 m ² por lote. Cuando se trate de una subdivisión se mantendrá un solo local por todo el predio que sirviera como origen la subdivisión.							



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2270/2015

<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; width: 50px; height: 15px; background-color: white;"></div> Uso Permitido <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; width: 50px; height: 15px; background-color: gray;"></div> Uso Prohibido			H	HC	HIM	CB	E	EA	
NOTAS:			Habitacional	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Equipamiento	Espacios Abiertos	
1- Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. 2- Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.									
Clasificación de Usos del Suelo									
Urbano	Servicios técnicos, profesionales y sociales	Servicios deportivos, culturales, recreativos, y religiosos en general	Video juegos, juegos electromecánicos						
			Billares, boliche, pistas de patinaje y juegos de mesa						
			Circos y Ferias temporales y permanentes						
			Salones para fiestas infantiles						
			Salones para banquetes y fiestas						
			Jardines para fiestas						
			Centros deportivos, albercas y canchas deportivas bajo techo y descubierta, práctica de golf y squash						
	Servicios deportivos, culturales, recreativos, y religiosos en general	Servicios deportivos, culturales, recreativos, y religiosos en general	Campos de tiro, lienzos charros, clubes campestres, clubes de golf y pistas de equitación						
			Arenas de box y lucha, estadios, hipódromos, autódromos, galgódromos, velódromos y arenas taurinas						
			Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos						
Servicios técnicos, profesionales, financieros, de transporte y telecomunicaciones	Servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes 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							
		Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías							
Servicios de hospedaje	Servicios de hospedaje	Hoteles, moteles, albergues, hostales y casas de huéspedes							



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2270/2015

<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> <input type="checkbox"/> Uso Permitido </div>			II Habitacional	IIC Habitacional con Comercio en Planta Baja	IIM Habitacional Mixto	CB Centro de Barrio	E Equipamiento	EA Espacios Abiertos
<div style="background-color: #cccccc; padding: 2px; display: inline-block;"> <input type="checkbox"/> Uso Prohibido </div>								
NOTAS:								
1- Los usos que no están señalados en esta Tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. 2- Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.								
Clasificación de Usos del Suelo								
Servicios	Servicios técnicos, profesionales, financieros de transporte y telecomunicaciones	Servicios de transporte de carga, de pasajeros en general y de almacenaje temporal	Transporte escolar, para empleados, urbano de pasajeros y renta de vehículos con o sin chofer.					
			Transporte de carga con o sin refrigeración y equipos especiales, alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos; incluye servicios conexos de: oficinas de atención al público, sitios de encierro y mantenimiento de las unidades de transporte sin servicio al público.					
			Servicio de mudanzas, servicio de gruas para vehículos.					
		Servicios de transporte masivos de carga y pasajeros	Terminales y estaciones de autotransporte urbano y ferreo, terminales de carga, terminales y estaciones de transporte colectivo (metro), estaciones de ferrocarriles y estaciones aéreas, helipuertos.					
		Estacionamientos públicos y privados	Estacionamientos públicos, privados y pensiones (se permitirán en todos los niveles).					
		Estaciones del Metro	Estaciones Terminales y Estaciones del Sistema de Transporte Colectivo Metro.					
		Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general	Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general, talleres de soldadura, tapicería de automóviles y camiones, talleres de reparación de autoestereros y equipos de cómputo.					
		Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo pesado	Reparación, mantenimiento y renta de maquinaria y equipo pesado: gruas.					
Reparación, mantenimiento automotriz y servicios relacionados	Verficentros. Vulcanizadoras, centros de diagnóstico sin reparación del vehículo y [lavado manual] servicio de alineamiento y balanceo							
Reparación, mantenimiento automotriz y servicios relacionados	Talleres automotrices y de motocicletas; reparación de motores, equipos y partes eléctricas, vidrios y cristales, hojalatería y pintura, cámaras, servicio de grúa, lubricación, molinos y convertidores catalíticos							



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2270/2015

En dicho sentido, se advierte que los usos de suelo utilizados en el establecimiento visitado de **"CANCHA DE FRONTÓN"**, el cual dada su propia y especial naturaleza se homologa a **"CANCHA DEPORTIVA"**; **"PALETERÍA"**, **"NEVERÍA"** y **"AUTOLAVADO"** el cual éste último dada su propia y especial naturaleza se homologa a **"LAVADO MANUAL"**, en los inmuebles a los que les corresponde la zonificación **Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC)**, la cual le es aplicable al establecimiento visitado, se encuentran **PERMITIDOS**, por lo que se hace evidente que respecto a dichos usos de suelo que el establecimiento materia de este asunto utiliza para llevar a cabo el desarrollo de sus actividades son los permitidos en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, de conformidad con el **DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLÁHUAC**, el cual fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticinco de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto).

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 de suelo utilizados en el establecimiento visitado, en términos de la zonificación aplicable al establecimiento de referencia, en relación directa con la "Tabla de Usos del Suelo" contenida en el **DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLÁHUAC**, el cual fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticinco de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), en relación con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:

10/16

"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".

"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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2270/2015

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 de zonificación para usos del suelo permitidos, que es el documento en el que se hacen constar todas las posibles formas de utilización que los programas vigentes disponen en materia de usos del suelo y normas de ordenación para un predio determinado en función de la zonificación correspondiente. La vigencia de este certificado es de dos años contados a partir del día siguiente a su expedición para ejercer el derecho conferido en el mismo y será expedido por el Registro dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud en la Ventanilla del Registro, previo pago de derechos;
- II. Certificado único de zonificación de uso del suelo específico y factibilidades, que es el documento integrado con las opiniones técnicas de las unidades administrativas competentes y en el que se hace constar la posibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, de impacto ambiental, vialidad y uso del suelo, para la construcción de conjuntos habitacionales de hasta doscientas viviendas o diez mil metros cuadrados de construcción para uso habitacional y hasta cinco mil metros cuadrados de construcción para uso comercial, industrial y de servicios, excepto para los proyectos que requieran estudio de impacto urbano o urbano-ambiental, conforme al Sistema de Información Geográfica. La vigencia de este certificado es de un año contado a partir del día siguiente de su expedición. El Registro debe expedir dicho certificado dentro de los treinta días siguientes a la presentación de la solicitud, previo pago de derechos. Asimismo, será emitido a través del Sistema de Información Geográfica, en el tiempo estimado de consulta e impresión, previo pago de derechos.
- III. Certificado de zonificación para uso del suelo específico, que es el documento en el que se hace constar si el aprovechamiento solicitado por el usuario es permitido o prohibido, conforme a lo que disponen los Programas vigentes en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado, o para aquel predio al que se le hubiera autorizado modificación al Programa Delegacional vigente, cambio de uso del suelo o delimitación de zona. Este certificado tendrá una vigencia de dos años a partir del día siguiente de su expedición para ejercer el derecho conferido en el mismo y será expedido por el Registro dentro de los cinco días siguientes a la



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2270/2015

presentación de la solicitud, cuando ésta se ingrese en la Ventanilla del Registro, previo pago de derechos;

- IV. Certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, que es el documento que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo que, por el aprovechamiento de manera legítima y continua, 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 de los planes o los Programas. La vigencia de este certificado será permanente y se expedirá por el Registro dentro de los veinte días siguientes a la presentación de la solicitud del mismo, previo pago de derechos.

Quando por así considerarlo conveniente, el Registro solicite opinión de la autoridad competente, de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal, el plazo para la expedición de los certificados será de veintiún días a partir del día siguiente a la presentación de la solicitud.

Ejercido el derecho conferido en los certificados mencionados, 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."

Es importante señalar que esta autoridad no se pronuncia respecto a la superficie utilizada por los usos de suelo en el establecimiento visitado, 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 **DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLÁHUAC**, el cual fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticinco de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), en el cual únicamente se señala la zonificación que le corresponde al establecimiento objeto del presente procedimiento, y con base en ello se determina los usos de suelo que tiene permitidos, sin que en el Decreto antes citado se establezca de manera específica la superficie permitida para el desarrollo de dichas actividades, 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.

12/16

Ahora bien, el personal especializado en funciones de verificación asentó en el texto del acta de visita de verificación, lo siguiente: "... se observa un refrigerador de refresco, y otro de cerveza ambos vacíos, se observan un total de treinta cartones de cerveza con doce botellas de 900 ml cada cartón, todos los cartones de cerveza se encuentran vacíos..." (sic), en razón de lo anterior, se advierte que al momento de la visita de verificación, los envases de cerveza se encontraban vacíos, y no se advirtió que con dichos elementos se llevara a cabo actividad comercial alguna o la prestación de un servicio, no obstante lo anterior, en caso





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2270/2015

dé preténder llevar a cabo una actividad distinta a las desarrolladas al momento de la visita de verificación, es decir, de "CANCHA DE FRONTÓN, PALETERÍA, NEVERÍA y AUTOLAVADO", Se **CONMINA** al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del establecimiento materia del presente procedimiento, para que se avoque a respetar los usos de suelo que tiene permitidos, en términos de la zonificación aplicable al establecimiento visitado; en relación con el **DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLÁHUAC**, el cual fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticinco de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), o bien, obtenga Certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus modalidades, que ampare el uso de suelo y superficie que utilizará en el establecimiento visitado, en el entendido que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia el artículo 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, con el fin de velar en la esfera de su competencia por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas vinculadas con las materias a que hace referencia la fracción I del artículo 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Asimismo, del objeto y alcance que señala la Orden de Visita de Verificación materia del presente asunto, se desprende en la parte conducente, que: *Para el cumplimiento del objeto y alcance, el visitado debe exhibir:...* B.- *En su caso Dictamen de impacto urbano-ambiental conforme al artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.* Al respecto, el precepto legal antes citado, dispone de manera textual, lo siguiente:

13/16

Artículo 77. *Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar alguno de los siguientes proyectos:*

- I. *De uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción;*
- II. *De uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción;*
- III. *De usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción;*
- IV. *Estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo;*
- V. *Crematorios;*
- VI. *Se aplique la Norma de Ordenación General número 10.*

Para los proyectos incluidos en las fracciones I, II y III, el estacionamiento bajo nivel de banqueta o medio nivel, no cuantificará para la suma total de metros cuadrados construidos, de conformidad con la superficie máxima de construcción permitida en la intensidad definida por los Programas de Desarrollo Urbano; pero, para el pago de derechos administrativos se cuantificará el total de metros



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2270/2015

construidos."(sic).

En el caso en concreto, y de lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita de verificación, se puede advertir que el inmueble visitado es de uso no habitacional, sin embargo, el mismo no tiene una superficie de más de cinco mil metros cuadrados (5,000 m²) de construcción, consecuentemente no se actualiza la hipótesis señalada en el precepto legal antes transcrito, por lo que no requiere dictamen de impacto urbano o urbano-ambiental a que hace referencia dicho precepto legal.

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, así como lo dispuesto en el **DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLÁHUAC**, el cual fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticinco de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), esta autoridad determina no imponer sanción alguna al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del establecimiento materia del presente procedimiento.

Por lo antes expuesto, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es de resolverse y se:

14/16

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.

TERCERO.- Se resuelve no imponer sanción alguna al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del establecimiento materia del presente procedimiento, lo anterior, en términos de lo previsto en el CONSIDERANDO TERCERO de la presente resolución administrativa.



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2270/2015

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, sección segunda 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 Substanciación 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. -----

15/16

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 Mtro. Omar Jiménez Cuenca, Coordinador Jurídico 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:



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2270/2015

datos.personales@infodf.org.mx o www.infodf.org.mx.

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del establecimiento materia del presente procedimiento, en el domicilio ubicado en [REDACTED] así como [REDACTED] en su carácter de [REDACTED] del establecimiento visitado, en [REDACTED] en [REDACTED] lo anterior, de conformidad con los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81 y 82 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en términos de su numeral 7.

OCTAVO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2270/2015 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 y firma el Licenciado Jonathan Solay Flaster, Director de Substanciación del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. Conste.

EJOD/SSGM