



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3041/2015

En la Ciudad de México Distrito Federal, a seis de abril de dos mil dieciséis.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Atotolco esquina Moctezuma, coordenadas UTM X:498245 Y:2130056, coordenadas DEC 19.19.264158,-99.016685, colonia Los Reyes, Delegación Tláhuac, en esta Ciudad, mismo que se señala en las fotografías que se insertan en la orden de visita de verificación, de conformidad con los siguientes:

### RESULTANDOS

1. En fecha quince de diciembre de dos mil quince, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3041/2015, misma que fue ejecutada el dieciséis del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.

2. En fecha doce de enero de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [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 veintiséis de enero de dos mil dieciséis, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de visitado del inmueble visitado, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo a las once horas con treinta minutos del veintiséis de febrero de dos mil dieciséis, en la que se hizo constar la comparecencia del promovente, en la que se desahogaron las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de manera verbal.

3. Mediante acuerdo de fecha veintiséis de enero de dos mil dieciséis se ordenó girar oficios a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y a la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal, a efecto de que remitieran diversa información respecto del inmueble objeto del presente procedimiento, mismo que fue cumplimentado mediante oficios número INVEADF/CSP/DC"A"/781/2016 e INVEADF/CSP/DC"A"/780/2016, recibándose respuesta mediante sus similares SEDUVI/DGAU/DRP/4521/2016, de fecha dos de marzo de dos mil dieciséis, signado por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, recibido en la Oficialía de partes de este Instituto el cuatro de marzo de dos mil dieciséis y SEDEMA/DGCORENA/0440/2016, de fecha once de marzo de dos mil dieciséis, signado por el Director General de la Comisión de Recursos Naturales de la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal, recibido en la Oficialía de partes de este Instituto el veintinueve de marzo de dos mil dieciséis.

1/16





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3041/2015

4. 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, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

2/16

**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 inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.-----

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 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.-----



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

Carretera México-Toluca, Piso 11  
Calle Roche-Barré, C.P. 03720  
inveadf.gob.mx  
T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3041/2015

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 procedimiento, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente, lo siguiente: -----

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

CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO SEÑALADO POR LA ORDEN SOLICITO LA PRESENCIA DEL TITULAR, IDENTIFICÁNDOSE COMO TAL EL [REDACTED] ME IDENTIFICO PLENAMENTE Y LE HAGO SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: SE TRATA DE UN INMUEBLE A CIELO ABIERTO DELIMITADO CON

MALLA CICLÓNICA Y PLÁSTICO NEGRO Y AL INTERIOR SE OBSERVA UN INVERNADERO Y UNA PEQUEÑA BODEGA EN LA QUE SE OBSERVA MENAJE DE CASA Y FUNJE COMO BODEGA TAMBIÉN. EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE SE HACE CONSTAR: EL USO QUE SE LE DA AL INMUEBLE ES DE SIEMBRA DE HORTALIZAS (AGRÍCOLA) LAS SUPERFICIES SON A) DEL INMUEBLE VISITADO CUATRO MIL SETESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS. B) DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR EL INMUEBLE CUATRO MIL SETESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE CIENTO TREINTA METROS CUADRADOS D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE DOS METROS CON CUARENTA CENTÍMETROS LINEALES E) EL ÁREA LIBRE ES DE CUATROMIL NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS.

EN CUANTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO AL MOMENTO DE LA VISITA.-----

De lo anterior, se hace evidente que el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, es de **"SIEMBRA DE HORTALIZAS (AGRÍCOLA)"**, que por su propia naturaleza y atendiendo a los elementos asentados en el acta de visita de verificación se homologa al de **"HORTALIZAS"** (ya que la bodega es un uso complementario en razón de los elementos ahí observados), lo anterior es así toda vez que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, observó al momento de la visita de verificación un inmueble a cielo abierto delimitado con malla ciclónica y plástico negro, un invernadero, una pequeña bodega, entre otros, aunado a que señaló que el uso de suelo observado es de **"SIEMBRA DE HORTALIZAS (AGRÍCOLA)"**, hechos que se toman por ciertos, al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada

3/16





que a continuación se cita:-----

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

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

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

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

4/16

Se requiere al [REDACTED] para que exhiba la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes referida, por lo que muestra los siguientes documentos:

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

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento de verificación, mismas que se valoran en términos de los artículos 402 y 403 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 relación con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes:-----

**"PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACIÓN EN LA AUDIENCIA CONSTITUCIONAL.**  
*Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 151, primer párrafo de la Ley de Amparo, es suficiente que en el acta de la audiencia se señale que se dio lectura a las constancias que obran en autos, para que se entienda que las documentales han quedado relacionadas y*





EXPEDIENTE: INVEADF/OVIDUYUS/3041/2015

recibidas en ese acto, sin que sea necesario que se haga mención expresa de cada una de ellas." -----

Sin embargo las mismas no son idóneas para acreditar el uso de suelo y superficie utilizados en el inmueble objeto de la visita de verificación, en relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, por lo que no pueden ser tomadas en cuenta para emitir la presente resolución administrativa, sirve de apoyo la siguiente tesis que a continuación se cita:-----

**Registró No. 170209**

**Localización:**

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXVII, Febrero de 2008

Página: 2371

Tesis: I.3o.C.674 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

**PRUEBAS. PARA DETERMINAR SU IDONEIDAD HAY QUE ATENDER A LA MANERA EN QUE REFLEJAN LOS HECHOS A DEMOSTRAR.**

La doctrina establece que son hechos jurídicos: 1. Todo lo que represente una actividad humana; 2. Los fenómenos de la naturaleza; 3. Cualquier cosa u objeto material (haya o no intervenido el hombre en su creación); 4. Los seres vivos y 5. Los estados psíquicos o somáticos del hombre; circunstancias que, al dejar huella de su existencia en el mundo material, son susceptibles de demostrarse. Por su parte, las pruebas son los instrumentos a través de los cuales las partes en un proceso pretenden evidenciar la existencia de los hechos que constituyen el fundamento de sus acciones o excepciones según sea el caso. En este orden, la idoneidad de un medio probatorio no se determina en relación con sus aspectos formales o de constitución, sino en la manera en que refleja los hechos que pretenden demostrarse en el juicio. Considerar lo opuesto llevaría al extremo de que por el solo hecho que a una probanza le asistiera pleno valor probatorio, ello releva al juzgador del análisis de su contenido para determinar si la misma tiene relación con los hechos respectivos, situación que sería contraria a la naturaleza y finalidad procesal de las pruebas.

5/16

**TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

Amparo directo 166/2007. Televisa, S.A. de C.V y otras. 6 de julio de 2007. Unanimidad de votos, con salvedad en cuanto a las consideraciones referidas a la prueba pericial, por parte del Magistrado Neófito López Ramos. Ponente: Victor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Salvador Andrés González Bárcena

**Registro No. 175823**

**Localización:**

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXIII, Febrero de 2006

Página: 1888

Tesis: I.1o.A.14 K



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.  
Dirección General  
Coordinación de Substanciación de Precedentes  
Dirección de Calificación

Carolina Ibarra 132 100 41  
Col. Noche Buena C.P. 03720  
Inveadf del D.F.



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3041/2015

Tesis Aislada

Materia(s): Común

**PRUEBAS EN EL JUICIO DE AMPARO. LA FALTA DE IDONEIDAD Y PERTINENCIA IMPLICA QUE EL JUEZ DE DISTRITO NO ESTÉ OBLIGADO A RECABARLAS.**

Los artículos 150 y 152 de la Ley de Amparo, así como el 79 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a los juicios de garantías, disponen que en el juicio de amparo son admisibles toda clase de pruebas, con excepción de la de posiciones y de las que atenten contra la moral y el derecho y que, a efecto de que las partes puedan rendirlas, las autoridades están obligadas a expedir con toda oportunidad las que tengan en su poder y si no cumplen con esa obligación, a petición del interesado, el Juez de Distrito les exigirá tales medios de prueba con el único requisito de que, previo a esa petición, se hubieran solicitado directamente a los funcionarios. Sin embargo, el contenido de dichos dispositivos no debe interpretarse en el sentido de que el juzgador está obligado, en todos los casos, a recabar las pruebas ofrecidas por las partes, sino que, para su admisión, deben cumplir con los principios de pertinencia e idoneidad. Ahora bien, el primero de tales principios impone como limitación al juzgador, tanto al calificar la admisión o desechamiento de las pruebas ofrecidas por las partes como las que traiga oficiosamente, que tengan relación inmediata con los hechos controvertidos, con la finalidad de evitar, por economía procesal, diligencias innecesarias y carentes de objeto, y el segundo, regido, a su vez, por los principios de expeditez en la administración de justicia y de economía procesal, consiste en que la prueba sea el medio apropiado y adecuado para probar el hecho que se pretende demostrar, de modo que intentar recabar una prueba que no cumpla con esas exigencias provocaría una mayor dilación en el trámite del proceso en perjuicio de los justiciables y de la pronta y expedita impartición de justicia.

6/16

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.  
Queja 10/2004. María Angélica Sigala Maldonado. 25 de febrero de 2004. Unanimidad de votos.  
Ponente: Carlos Ronzon Sevilla. Secretario: Rodrigo Mauricio Zerón de Quevedo.

Ahora bien, toda vez que de las constancias que obran agregadas a los autos del presente procedimiento, no se advierte documental alguna con la cual se acredite el uso de suelo y superficie utilizada en el inmueble visitado, esta autoridad para efectos de mejor proveer, giro oficio número INVEADF/CSP/DC"A"/781/2016, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a efecto de que informara la zonificación, así como si le aplicaba alguna Norma de Zonificación y/u Ordenación General o Particular por Vialidad por colonia o por predio al inmueble visitado, recibíendose respuesta mediante su similar SEDUVI/DGAU/DRP/4521/2016, de fecha dos de marzo de dos mil dieciséis, signado por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, recibido en la Oficialía de partes de este Instituto el cuatro de marzo de dos mil dieciséis, por lo que al ser información expedida por funcionario público en el ejercicio de sus funciones a la misma se le otorga pleno valor probatorio 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, señalándose en su parte conducente lo siguiente:



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

Carretera México-Toluca, s/n, piso 11  
Col. Noche Buena, C.P. 03720  
inveadf.gob.mx  
T. 4757 7303



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3041/2015

"...No obstante lo anterior se informa que con los datos proporcionados de "Atotolco esquina Moctezuma, Coordenadas UTM X:498245 Y:2130056, Coordenadas DEC 19.19264158,-99.016685, colonia Los Reyes, Delegación Tláhuac", que de acuerdo al "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para la Delegación Tláhuac, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 25 de septiembre de 2008, al predio en referencia le corresponde la zonificación: RE (Rescate Ecológico)..." (sic), de lo que se advierte que la zonificación que le aplica al inmueble donde se encuentra ubicado el inmueble materia del presente procedimiento es RE (Rescate Ecológico), de conformidad con el "DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLÁHUAC", 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 directa con el oficio SEDUVI/DGAU/DRP/4521/2016, de fecha dos de marzo de dos mil dieciséis, firmado por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-----

Ahora bien, para determinar si el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, es decir, de "SIEMBRA DE HORTALIZAS (AGRÍCOLA)", que por su propia naturaleza y atendiendo a los elementos asentados en el acta de visita de verificación se homologa al de "HORTALIZAS", se encuentra permitido para el mismo conforme a la zonificación aplicable, es procedente entrar al estudio y análisis de la Tabla 50. Usos de Suelo de Conservación, contenida en el "DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLÁHUAC", 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 desprende en la parte conducente, lo siguiente:-----

7/16

*[Handwritten signature]*



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.  
Dirección General  
Coordinación Subcomisión de Procesos  
Dirección de Calificación "A"

Carolina Martínez  
Col Noche Buena, C.P. 05710  
Instituto de Verificación Administrativa del D.F.



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3041/2015

Uso Permitido			HRC	HR	HRB	ER	PRA	RE	PE
Uso Prohibido			HRC	HR	HRB	ER	PRA	RE	PE
<b>Notas:</b> 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 otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. 3. La presente Tabla de Usos de Suelo no aplica en Programas Parciales que cuentan con normatividad específica. 4. Las Áreas Naturales Protegidas estarán reguladas por las actividades y usos definidos en su Programa de Manejo. 5. Las autorizaciones para la comercialización de combustible y gasolineras en zonificación HR y ER, estarán sujetas al dictamen del estudio de impacto urbano - ambiental. 6. Estos usos de suelo estarán sujetos a lo que establecen las Normas de Ordenación Ecológica en Suelo de Conservación, para la zonificación que en cada una de ellas se especifica.			HRC	HR	HRB	ER	PRA	RE	PE
Clasificación de Usos del Suelo									
Servicios	Servicios funerarios	Cementerios							
		Crematorios							
		Agencias funerarias y de inhumación							
Servicios	Transportes terrestres	Paraderos de autotransporte urbano y foráneo							
		Estaciones Terminales y Estaciones del Sistema de Transporte Colectivo Metro							
		Estacionamientos públicos							
	Comunicaciones	Agencias de correos, telegrafos y teléfonos							
Industria	Industrial agroindustrial	Herrerías, elaboración de piezas de joyería y orfebrería, lámparas y candiles de uso doméstico y ornamental; juguetes de diversos tipos; instrumentos musicales; artículos y aparatos deportivos y otras manufacturas metálicas, cancelarias, tomo y suajados							
		Instalaciones para la transformación agroindustrial o biotecnológica			2	2	2		
Infraestructura	Infraestructura	Estaciones y subestaciones eléctricas							
		Estaciones de transferencia de basura							
		Presas, bordos y estanques							
		Centrales de maquinaria agrícola			2	2	2		
		Helipuertos y pistas de aterrizaje				2	2		
		Centro Integral de Reciclamiento de Energía							
Agrícola	Agrícola	Campos de cultivos anuales de estación y tradicional							
		Silos y hornos forrajeros							
		Hortalizas y huertos	2	2	2		2	2	2
Forestal	Forestal	Centros y laboratorios de investigación			2	2	2	2	2
		Cultivo agroforestal					2	2	
Forestal	Forestal	Viveros, invernaderos, instalaciones hidropónicas y vivarios			2	2	2	2	2
		Campos experimentales			2	2	2	2	

2 Para establecer la superficie máxima permitida aplica la Norma de Ordenación Particular para la Homologación de Uso del Suelo con el Ordenación Ecológico.

De la tabla anterior, se advierte que el uso de suelo de "HORTALIZAS", en los inmuebles a los que les es aplicable la zonificación Rescate Ecológico (RE), como lo es precisamente el inmueble visitado, se encuentra **PERMITIDO**, por lo que se hace evidente que el uso de suelo que el inmueble materia de este asunto utiliza para llevar a cabo el



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

Carolina...  
Col. Noche Buena, C.P. 03720  
Inveadf@gob.mx  
52 55 4737 7100



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3041/2015

desarrollo de sus actividades es el permitido 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", 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).

No obstante lo anterior, si bien es cierto de la tabla antes mencionada se advierte que el uso de suelo de "HORTALIZAS", le aplica una nota marginal marcada con el numeral dos (2), la cual establece: "...2 Para establecer la superficie máxima permitida aplica la Norma de Ordenación Particular para la Homologación de Uso del Suelo con el Ordenación Ecológico..." (sic); lo cierto es que de la Norma de Ordenación Particular para la Homologación de uso del suelo con el Ordenación Ecológica, señalada en el "DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLÁHUAC"; 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) no se desprende restricción alguna para desarrollar el uso de suelo de "SIEMBRA DE HORTALIZAS (AGRÍCOLA)", que por su propia naturaleza y atendiendo a los elementos asentados en el acta de visita de verificación se homologa al de "HORTALIZAS" en el inmueble visitado, tal y como se advierte a continuación:

9/16

Homologación de Uso del Suelo con el Ordenación Ecológico

Se homologan las zonificaciones establecidas en el presente Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, con lo dispuesto en el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal y en los casos que se requiera una precisión de zonas, la delimitación de las mismas será realizada por la Dirección General de la Comisión de Recursos Naturales de la Secretaría del Medio Ambiente, en la que se aplicarán las normas y lineamientos particulares para Suelo de Conservación.

ZONIFICACIÓN	PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO	AGROECOLÓGICO (AE)	AGROFORESTAL (AF)	AGROFORESTAL ESPECIAL (AFE)	FORESTAL DE CONSERVACIÓN (FC)	FORESTAL DE PROTECCIÓN (FP)	FORESTAL DE PROTECCIÓN ESPECIAL (FPE)	ANP
PE								
RE								
PRA								
HRB								
HR								
HRC								
ER								



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

De obra núm. 131, piso 11  
Col. Noche Buena, C.F. 03720  
Inveadf@entel.net.mx  
Tel. 52 55 52 12 12



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3041/2015

Aunado a lo anterior, si bien es cierto de las constancias que obran en autos del presente procedimiento se advierte el oficio SEDEMA/DG CORENA/0440/2016, de fecha once de marzo de dos mil dieciséis, firmado por el Director General de la Comisión de Recursos Naturales de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto el veintinueve de marzo de dos mil dieciséis, mediante el cual remitió copia certificada del oficio SEDEMA/DG CORENA/DCRRN/1543/2015, de fecha dieciséis de junio de dos mil quince, firmado por el Director de Conservación y Restauración de Recursos Naturales de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, el cual contiene la Opinión de Uso de Suelo Positiva para el proyecto denominado "Producción de Jitomate en Invernadero", ubicado en el paraje "Atotolco Chinanco", Poblado de San Pedro Tláhuac, Delegación Tláhuac, de esta Ciudad, también lo es, que no se tiene la certeza de que haya sido emitido a favor del inmueble visitado, toda vez que no coinciden con las coordenadas señaladas en la orden de visita de verificación, no obstante y en el supuesto sin conceder de que se tratara del inmueble visitado, en el oficio antes citado, no se desprende restricción alguna para la superficie ocupada por uso en 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, respecto del uso de suelo utilizado en el inmueble visitado de conformidad con la zonificación aplicable para el inmueble visitado, en relación directa con la **Tabla 50. Usos de Suelo de Conservación** contenida en el "DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLÁHUAC", 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 directa con el oficio SEDUVI/DGAU/DRP/4521/2016, de fecha dos de marzo de dos mil dieciséis, firmado por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, recibido en la Oficialía de partes de este Instituto el cuatro de marzo de dos mil dieciséis, en relación con 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 II 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*

*[Handwritten signature]*





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3041/2015

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:-----

...  
II.-En suelo de conservación: Turístico; Recreación; Forestal; Piscícola; Equipamiento rural, Agrícola; Pecuaria; Agroindustrial, áreas de valor ambiental, áreas naturales protegidas y los demás que establezca 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

11/16

*(Handwritten signature)*



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.  
Dirección General  
Coordinación de Substanciación de Expedientes  
Dirección de Calificación

Carolina núm. 132 piso 11  
Col. Noche Buena. C.P. 03720  
Inveadf@gob.mx  
52 55 7 41 7100



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3041/2015

por el Registro dentro de los cinco días siguientes a la 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. -----*

*Cuando 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.”-----*

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.”* (sic). Al respecto, el precepto legal antes citado, dispone de manera textual, lo siguiente:-----

12/16

**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 combustible 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 construidos.”*(sic).-----

Es decir, en el caso en concreto, el inmueble visitado es destinado para **“SIEMBRA DE HORTALIZAS (AGRÍCOLA)”** que por su propia naturaleza y atendiendo a los elementos asentados en el acta de visita de verificación se homologa al de **“HORTALIZAS”**, en una



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

Carolina pino / 42 / Mec 11  
Col. Noche Buena, C.P. 03720  
inveadf@gob.mx  
T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3041/2015

superficie de construcción de 130 m<sup>2</sup> (ciento treinta metros cuadrados), consecuentemente no se actualiza ninguna de las hipótesis señaladas en el precepto legal antes transcrito, ya que el establecimiento visitado NO es de (I) uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción; (II) de uso no habitacional de más de cinco mil metros cuadrados de construcción; (III) de usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción; (IV) Estación de servicio de combustible para carburación como gasolina, diese, gas LP y gas Natural, para el servicio público y/o autoconsumo; (V) Crematorio, ni (VI) se aplica la Norma de Ordenación General número diez (10), consecuentemente no requiere dictamen de impacto urbano o urbano-ambiental a que hace referencia dicho precepto legal.

En razón de lo anterior y toda vez que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su respectivo Reglamento, en términos del **"DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLÁHUAC"**, 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 el oficio SEDUVI/DGAU/DRP/4521/2016, de fecha dos de marzo de dos mil dieciséis, firmado por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, referente al inmueble visitado, esta autoridad determina no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento.

13/16

Derivado de lo anterior y en virtud de que del estudio del texto del acta de visita de verificación, se advierte el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto del uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, esta autoridad determina procedente NO entrar al estudio y análisis del escrito de observaciones, toda vez que en nada cambiaría el sentido de la presente resolución administrativa, adicionalmente que los visitados NO podrían conseguir mayores beneficios que el que esta autoridad determine el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, al respecto, sirven de apoyo por analogía la siguiente Tesis:

No. Registro: 39,938

Precedente

Época: Quinta

Instancia: Tercera Sala Regional Hidalgo-México

Fuente: R.T.F.J.F.A. Quinta Época. Año V. No. 56. Agosto 2005.

Tesis: V-TASR-XXXIII-1729

Página: 354





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3041/2015

**CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN**

**EXHAUSTIVIDAD EN EL RECURSO ADMINISTRATIVO.- NO ES NECESARIO EL ESTUDIO DE TODOS LOS AGRAVIOS, SINO DE AQUEL QUE SEA SUFICIENTE PARA DESVIRTUAR LA VALIDEZ DEL ACTO RECURRIDO Y OTORQUE UN MAYOR BENEFICIO AL RECURRENTE.-** El artículo 132 del Código Fiscal de la Federación establece que cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado, bastará con el examen de dicho punto, lo que es congruente con el principio de prontitud de resolución que como garantía individual se establece por la Constitución Federal en el artículo 17; sin embargo, no debe perderse de vista que tal actuación se sujeta a la circunstancia de que el planteamiento analizado sea suficiente para declarar la ilegalidad del acto administrativo combatido y además, que de entre los que se expongan, aquél que fue declarado fundado sea el que implique un beneficio mayor al gobernado, ya sea porque se trate de un acto que es anterior a los demás y que con motivo de su ilegalidad concomitantemente implique la ilegalidad de los demás que le sucedan; o bien, porque el alcance de la ilegalidad sea mayor. (52)

Juicio No. 4340/02-11-03-3.- Resuelto por la Tercera Sala Regional Hidalgo México del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, el 5 de junio de 2003, por unanimidad de votos.-  
Magistrado Instructor: Manuel Lucero Espinosa.- Secretaria: Lic. Rebeca Vélez Sahagún.

En consecuencia, 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, se resuelve en los siguientes términos.

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 reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

**TERCERO.-** Se resuelve no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento, lo anterior, en términos de lo previsto en el CONSIDERANDO TERCERO de la presente resolución administrativa.



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

Capitán Martín 192, piso 4º  
Col. Noche Buena, C.P. 03720  
inveadf.gob.mx  
T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3041/2015

**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 atento oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione personal especializado en funciones de verificación para que se proceda a notificar 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.-----

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 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3041/2015

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](mailto:datos.personales@infodf.org.mx) o [www.infodf.org.mx](http://www.infodf.org.mx)-----

**SÉPTIMO.-** Notifíquese la presente resolución al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble visitado, así como al [REDACTED] en su carácter de visitado del inmueble objeto del presente procedimiento en el domicilio en donde se practicó la visita de verificación materia del presente procedimiento, ubicado en Atotolco esquina Moctezuma, coordenadas UTM X:498245 Y:2130056, coordenadas DEC 19.19.264158,-99.016685, colonia Los Reyes, Delegación Tláhuac, de esta Ciudad, mismo que se señala en las fotografías que se insertan en la orden de visita de verificación, 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/3041/2015 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. -----

16/16

**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.-----

EJOD/MAGT/AGC

