

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3032/2015

En la Ciudad de México, a veintinueve de enero de dos mil dieciséis.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Puerto Palos, Lote 25 (veinticinco), colonia Ex Ejido San Juan de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero, en esta Ciudad, mismo que se señala en la fotografía inserta en la Orden de Visita de Verificación materia del presente asunto; atento a 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/3032/2015, misma que fue ejecutada el dieciséis del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2. El dieciocho de enero de dos mil dieciséis, se emitió acuerdo mediante el cual se tuvo por no presentado escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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

1/18

-----**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 I, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3



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

**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 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 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que vistas las constancias procesales que integran el presente procedimiento de verificación, se advierte que el visitado no presentó escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

2/18

1. El Personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en relación con el objeto y alcance la visita de verificación asentó los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias:-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3032/2015

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

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CORROBORÁNDOLO CON EL VISITADO Y QUE COINCIDE FIELMENTE CON LA FOTOGRAFIA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA, PERSONA QUIEN DIJO LLAMARSE

[REDACTED] Y CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE LA VISITA, CIUDADANA QUE NOS PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE MISMO QUE SE ENCUENTRA CONSTITUIDO POR PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR, DE FACHADA COLOR BLANCO Y CON ACCESO DE PORTÓN METÁLICO COLOR BLANCO Y UNA ACCESORIA DE CORTINA METÁLICA COLOR BLANCO. AL ACCESAR POR LA ACCESORIA SE ADVIERTE LO SIGUIENTE: SE OBSERVAN TRES MAQUINAS DE VIDEOJUEGOS TRAGA MONEDAS, POSTERIORMENTE SE ADVIERTE UNA VITRINA DONDE SE EXHIBEN ARTÍCULOS DE PAPELERÍA, AL FONDO SE OBSERVAN ANAQUELES CON CUADERNOS, PAPELES, REGLAS, BOLSAS DE REGALO DE PAPEL, ASÍ MISMO SE ADVIERTE UNA COMPUTADORA Y PRODUCTOS PROPIOS DEL GIRO. ASÍ MISMO SE OBSERVA UNA ÁREA DE PATIO DONDE SE ADVIERTEN TRES MAQUINAS DE VIDEOJUEGOS TRAGAMONEDAS Y CASA HABITACIÓN. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN HAGO CONSTAR QUE: 1. EL USO DE SUELO ADVERTIDO AL MOMENTO DE LA PRESENTE ES EL DE PAPELERÍA EN UNA SUPERFICIE DE 11.72 METROS CUADRADOS Y DE CAS HABITACIÓN EL RESTO DEL PREDIO; 2. EL RESULTADO DE LAS MEDIDAS: a) DEL INMUEBLE VISITADO: 180 METROS CUADRADOS; b) SUPERFICIE UTILIZADA: 11.72 METROS CUADRADOS LO USADO COMO PAPELERÍA; c) SUPERFICIE CONSTRUIDA: 11.74 METROS CUADRADOS SIENDO MEDICIÓN EL ÁREA QUE SE NOS PERMITIÓ EL ACCESO TODA VEZ QUE SON VARIAS VIVIENDAS EN EL INTRIOR DEL PREDIO; d) ALTURA DEL INMUEBLE: 2.72 METROS LINEALES; e) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: NO FUE POSIBLE DETERMINAR; A) Y B) RESPECTO A DOCUMENTOS, AL MOMENTO EL VISITADO NO EXHIBE DOCUMENTOS.

3/18

De la descripción anterior se hace evidente que el uso de suelo utilizado en la planta baja del inmueble visitado, es de "PAPELERÍA", ello en virtud de que si bien de la redacción del acta de visita de verificación se advierte la existencia de máquinas tragamonedas, también lo es que el personal especializado en funciones de verificación no señaló de manera clara y precisa si dichas máquinas se encontraban en funcionamiento al momento de la visita de Verificación, aunado a que concluyó que el uso de suelo es de





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3032/2015

“PAPELERÍA”, por lo que en la presente determinación únicamente se califica el uso de suelo de “PAPELERÍA”, actividad desarrollada en una superficie de 11.72m2 (once punto setenta y dos metros cuadrados), lo anterior es así toda vez que el personal especializado en funciones de verificación al momento de practicar la visita de verificación observó al interior una vitrina donde se exhiben artículos de papelería, anaqueles con cuadernos, papeles, reglas, bolsas de regalo de papel, una computadora, entre otros, aunado a que el personal especializado en funciones de verificación señaló que el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado es de “PAPELERÍA”, por lo que es preciso atribuirle toda certeza jurídica a lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación, toda vez que cuenta con fe pública en los actos en que interviene conforme a 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  
Materia(s): Civil  
Tesis: 1a. LI/2008  
Página: 392

4/18

**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, lo siguiente:-----

Se requiere a [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.**-----

*[Handwritten signature and scribbles]*





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3032/2015

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 inmueble 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 GUSTAVO A. MADERO DEL DISTRITO FEDERAL**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el doce de agosto de dos mil diez, (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento), lo anterior, para determinar el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo.-----

Por lo que resulta procedente determinar la zonificación que le corresponde al inmueble visitado, 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, en el cual se advierte que al inmueble visitado, le corresponde la zonificación **Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC)**, y si bien es cierto dicho sistema de información no señala tal cual la colonia a la que se encuentra dirigida la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, también lo es que coincide con las referencias asentadas por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita de verificación donde señaló: "**INMUEBLE UBICADO ENTRE LAS** [REDACTED] (sic), por lo que se concluye que se trata del mismo inmueble, precisando que dicha zonificación es aplicable a la totalidad del inmueble, incluyendo a los locales comerciales y/o números interiores, tal y como se advierte a continuación:-----

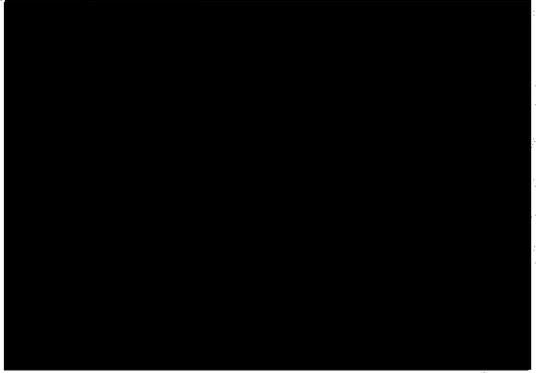
5/18

[Large handwritten signature and vertical line]

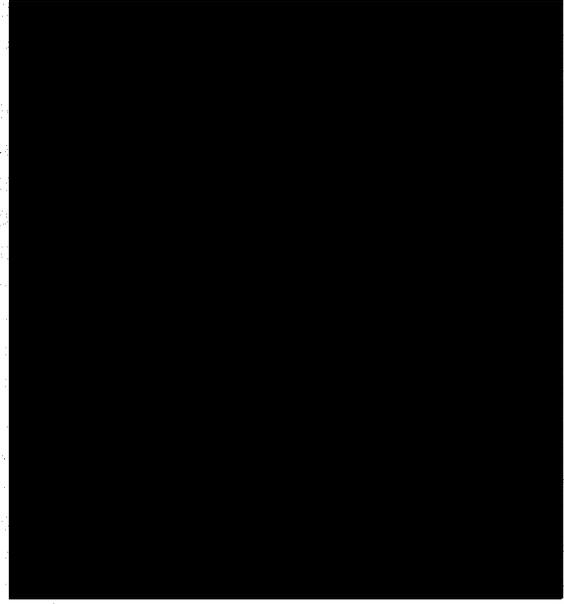




Información General



Ubicación del Predio



"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.

Zonificación



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

*[Handwritten signature]*





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3032/2015

recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo. Adicionalmente que el contenido de la información obtenida del Sistema de Información Geográfica (SIG SEDUVI) antes citada, es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, por lo que resulta procedente otorgarle valor probatorio idóneo, lo anterior, de conformidad con el cuadro siguiente: -----

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

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

Registro No. 186243

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XVI, Agosto de 2002

Página: 1306

Tesis: V.3o.10 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

**INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.**

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

7/18





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3032/2015

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 ese sentido, la información antes referida se relaciona con el apartado "4.3.1. Suelo Urbano" del mencionado **DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO DEL DISTRITO FEDERAL**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el doce de agosto de dos mil diez, (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento), a efecto de conocer las características que resulten aplicables al predio de interés, mismo que para mayor referencia a continuación se citan: -

**Habitacional con Comercio (HC):** Con el objeto de promover la mezcla de vivienda con comercio y servicios básicos en planta baja y fomentar el empleo en la Delegación, se propone el uso Habitacional con Comercio en una superficie de 2,153 ha, que representa el 29 % de la superficie total de Gustavo A. Madero, permitiendo el desarrollo de actividades productivas. Esta propuesta es congruente con la tendencia existente en estas zonas y corredores de comercio y servicios en planta baja mezclados con vivienda. (Ver Normas de Ordenación sobre Vialidad en el capítulo correspondiente y plano E- 3), y se plantea en las siguientes colonias: 15 de agosto, 25 de Julio, 6 de Junio, Ahuehuetes, Aragón Inguarán, Aragón Villa, El Arbolillo, Barrio Candelaria Ticomán, Barrio La Laguna Ticomán, Barrio La Purísima Ticomán, Barrio San Juan y Guadalupe Ticomán, Barrio San Rafael Ticomán, Belisario Domínguez, Benito Juárez Ampliación Benito Juárez, Campestre Aragón, Capultitlan, Ampliación Casas Alemán, Castillo Chico, Castillo Grande, Ampliación Castillo Grande, Chalma de Guadalupe, Cocoyotes, Constitución de la República, El Coyol, La Cruz, Cuautepec Barrio Alto Centro, Cuautepec de Madero, Cuchilla de la Joya, Cuchilla del Tesoro, Defensores de la República, Del Bosque, Del Carmen, Del Obrero, La Dinamita, Emiliano Zapata, Ampliación Emiliano Zapata, La Esmeralda, Estanzuela, Estrella, Ex Escuela de Tiro, Faja de Oro, Fernando Casas Alemán Gabriel Hernández, Ampliación Gabriel Hernández, Gertrudis Sánchez I Sección, Gertrudis Sánchez II Sección, Granjas Modernas, Guadalupe Proletaria, Ampliación Guadalupe Proletaria, Guadalupe Victoria, Guadalupe Victoria II, Gustavo A. Madero, Héroe de Nacozari, Héroes del Cerro Prieto, Jorge Negrete, La Joya, La Joyita, Juan González Romero, La Palma, Loma de la Palma, Luis Donald Colosio, Magdalena de las Salinas, La Malinche, Martín Carrera, Mártires de Río Blanco, Ampliación Mártires de Río Blanco, Nueva Atzacolco, Nueva Tenochtitlán, El Olivo, Palmatitla, Panamericana, Ampliación Panamericana, La Pastora, Pradera II Sección, Progreso Nacional, Ampliación Progreso Nacional, La Providencia, Ampliación La Providencia, Pueblo de San Juan de

8/18







SIMBOLOGÍA			H	HO	HC	HM	CB	I	E	EA	AV
<p>Uso Permitido</p> <p>Uso Prohibido</p>											
NOTAS											
<p>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.</p> <p>2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º- fracción IV- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.</p> <p>3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Sector Norte de la Zona 10 La Lengüeta".</p>											
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO											
Habitación	Vivienda										
		Habitacional Unifamiliar									
		Habitacional Plurifamiliar									
Comercio	Comercio al por menor	Comercio vecinal de productos alimenticios frescos o semiprocesados			1						
		Comercio vecinal de productos básicos, de uso personal y doméstico			1						
	Comercio al por menor de especialidades	Vinaterías									
		Ferreterías, material eléctrico, vidrierías y mueblerías									
		Venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina.									
		Venta de vehículos									
		Refaccionarias y accesorios con instalación.									
	Comercio al por menor en establecimientos múltiples	Llanteras con instalación									
		Mercados, Bazar									
			Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales.								

I: Los predios con frente a las vialidades donde aplica la zonificación Habitacional con Comercio (HC), Unidades Habitacionales y en las Colonias: San Juan de Aragón I, II, III, IV, V, VI y VII Secciones; U.H. Narciso Bassols; U.H. Fovissste San Juan de Aragón; U.H. San Juan de Aragón CTM; U.H. Loreto Fabela; U.H. Homos; U.H. CTM El Risco; U.H. CTM Atzacualco y las colonias Villa de Aragón; Pradera I y II Sección y Ampliación Providencia; únicamente se permitirán en planta baja y en un área máxima de 50 m<sup>2</sup> (excepto Minisúperes, tiendas de equipos electrónicos, discos y música), los usos de suelo permitidos en la presente Tabla de Usos de Suelo.





De la Tabla anterior, se desprende en la parte final lo siguiente:-----

I: Los predios con frente a las vialidades donde aplica la zonificación Habitacional con Comercio (HC), Unidades Habitacionales y en las Colonias: San Juan de Aragón I, II, III, IV, V, VI y VII Secciones; U.H. Narciso Bassols; U.H. Fovissste San Juan de Aragón; U.H. San Juan de Aragón CTM; U.H. Loreto Fabela; U.H. Homos; U.H. CTM El Risco; U.H. CTM Atzacualco y las colonias Villa de Aragón; Pradera I y II Sección y Ampliación Providencia; únicamente se permitirán en planta baja y en un área máxima de 50 m<sup>2</sup> (excepto Minisuperes, tiendas de equipos electrónicos, discos y música), los usos de suelo permitidos en la presente Tabla de Usos de Suelo.

Sin embargo dicha restricción no es aplicable al inmueble visitado, toda vez que la colonia Ex Ejido San Juan de Aragón, en la cual se encuentra el establecimiento de mérito, no está contemplada en dicho listado de colonias, por lo que se concluye que a la colonia donde se encuentra ubicado el establecimiento materia del presente procedimiento de verificación no lo es aplicable restricción alguna, relativa única y exclusivamente a la superficie de uso, no obstante se daría cumplimiento a la misma al desarrollarse en planta baja en una superficie menor a 50m<sup>2</sup> (cincuenta metros cuadrados).-----

En ese sentido se hace evidente que el uso de suelo de "PAPELERÍA", en los inmuebles a los que les es aplicable la zonificación **Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC)**, como lo es precisamente al 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 desarrollo de sus actividades es decir, de "PAPALERÍA", 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 GUSTAVO A. MADERO DEL DISTRITO FEDERAL, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el doce de agosto de dos mil diez, (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento).-----

11/18

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, únicamente respecto del uso de suelo utilizado en el establecimiento visitado, en términos de la zonificación aplicable al inmueble de referencia, en relación directa con la "TABLA DE USOS DEL SUELO" del citado **DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE**





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3032/2015

**DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO DEL DISTRITO FEDERAL**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el doce de agosto de dos mil diez, (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento), en relación con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

*“Artículo 43.- Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley”.-----*

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

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

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

12/18

*“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*



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3032/2015

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

13/18

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3032/2015

para el Distrito Federal, el plazo para la expedición de los certificados será de veintidós 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 el uso 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 GUSTAVO A. MADERO DEL DISTRITO FEDERAL**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el doce de agosto de dos mil diez, (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento), en el cual únicamente se señalan las zonificaciones que le corresponden 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 supuesto cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto de este punto, aunado a que ha quedado precisado en líneas que anteceden, que al inmueble visitado NO le es aplicable la restricción relativa a la superficie ocupada por uso. -----

14/18

Ahora bien, del acta de visita de verificación se advierte que el personal especializado en funciones de verificación, asentó también en el acta de visita de verificación que advirtió uso habitacional, sin embargo por lo que respecta a dicho uso esta autoridad determina no hacer pronunciamiento al respecto, en virtud de que con dicho uso no se actualiza lo dispuesto en el artículo 3 fracción VI en relación con el artículo 4 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en ese sentido esta autoridad determina no emitir pronunciamiento alguno con respecto del uso antes mencionado, preceptos legales que se transcriben a continuación para mayor referencia. -----

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal -----

"Artículo 3. Para los efectos de este Reglamento se entiende por: -----

VI. Establecimiento, el lugar o espacio donde se realizan las actividades reguladas sujetas a verificación." -----

*[Handwritten signature and initials]*



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3032/2015

*“Artículo 4. Procede la realización de visitas de verificación para comprobar que en la realización de actividades reguladas, se cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en el Distrito Federal de conformidad con la Ley, la Ley de Procedimiento y el presente Reglamento.”*

Ahora bien, esta autoridad no hace pronunciamiento alguno respecto de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso del suelo, en relación a que si el establecimiento visitado se encuentra obligado o no a contar con Dictamen de Impacto Urbano y/o Dictamen de Impacto Ambiental, por existir imposibilidad material de continuarlos por causas sobrevenidas, es decir por no contar con los elementos necesarios para calificar si el establecimiento visitado se encuentra obligado a contar con Dictamen de Impacto Urbano y/o Dictamen de Impacto Ambiental, ya que si bien es cierto el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto asentó la superficie utilizada y construida del establecimiento visitado, también lo es que no tuvo acceso a la totalidad del inmueble, por lo tanto no se tiene la superficie total construida del inmueble donde se encuentra ubicado el establecimiento visitado, por lo que al no contar con la superficie total construida del inmueble en donde se encuentra ubicado el establecimiento visitado, no se puede determinar dicho cumplimiento siendo este un requisito esencial para poder determinar si el establecimiento visitado se encuentra obligado o no, a contar con dichos dictámenes, lo que imposibilita a esta autoridad para hacer pronunciamiento alguno al respecto.

15/18

Derivado 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, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como lo dispuesto en el **DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO DEL DISTRITO FEDERAL**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el doce de agosto de dos mil diez, (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento), se resuelve no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble visitado.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.





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

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

**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 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 visitado, lo anterior en términos de lo previsto en el CONSIDERANDO TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

16/18

**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 comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice 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

*[Handwritten signature and initials]*



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3032/2015

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.

Asimismo, se le informa que sus datos no podrán ser difundidos sin su consentimiento expreso, salvo las excepciones previstas en la Ley.

17/18

El responsable del Sistema de datos personales es el **Licenciado Jonathan Soley Flaster, Coordinador de Substanciación de Procedimientos**, y la dirección donde podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, así como la revocación del consentimiento es la Oficina de Información Pública del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sito en: Carolina No. 132, Col. Noche Buena, C.P. 03720, Delegación Benito Juárez, México D.F.

El interesado podrá dirigirse al Instituto de Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, donde recibirá asesoría sobre los derechos que tutela la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal al teléfono: 5636-4636; correo electrónico: [datos.personales@infodf.org.mx](mailto:datos.personales@infodf.org.mx) o [www.infodf.org.mx](http://www.infodf.org.mx)

**SEPTIMO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución al C. Titular v/o Propietario v/o Poseedor del inmueble visitado, en el domicilio ubicado en





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3032/2015

lo anterior con fundamento en 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 conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/3032/2015, archívese como asunto total y definitivamente concluido.

**NOVENO.- CÚMPLASE**

Así lo resolvió y firma el Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. Conste.

EJOD/MAGT/YPM

