



En la Ciudad de México Distrito Federal, a diecisiete de febrero de dos mil dieciséis.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble con denominación [REDACTED] ubicado en Canal de Miramontes, número tres mil cuarenta y ocho (3048), colonia Los Girasoles, Delegación Coyoacán, en esta Ciudad, atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1. El dieciocho de enero de dos mil dieciséis, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/191/2016, misma que fue ejecutada el diecinueve 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 veintinueve de enero de dos mil dieciséis, se emitió acuerdo de inicio de substanciación del procedimiento de calificación del acta de visita de verificación, mediante el cual se hizo constar el término para que el visitado formulara por escrito sus observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes.-----

3. El cuatro de febrero 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.-----

1/18

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, 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 Coyoacán, 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 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que vistas las constancias procesales que integran el presente procedimiento de verificación se desprende 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.-Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente lo siguiente:

[Handwritten signature and scribbles]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/191/2016

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 INMUEBLE UBICADO _____

EL CUAL FUE CORROBORADO MEDIANTE NOMENCLATURA OFICIAL Y CORROBORADO COMO CORRECTO POR _____ FUIMOS ATENDIDOS POR _____ A QUIEN SE LE EXPLICÓ EL MOTIVO DE NUESTRA VISITA Y QUIEN NOS PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DEL ESTABLECIMIENTO Y SE OBSERVA QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, CUENTA CON LA DENOMINACIÓN: _____ EN PLANTA BAJA SE OBSERVA UNA ÁREA DE ESTACIONAMIENTO PROPIO DEL ESTABLECIMIENTO PARA CLIENTES, UNA ÁREA DE BODEGA CON MESAS Y SILLAS Y UNA ÁREA DONDE SE ENCUENTRA LA PLANTA DE ENERGÍA, EN PRIMER NIVEL SE OBSERVA UNA ÁREA DE RECEPCIÓN UNA ÁREA DE ATENCIÓN A LOS CLIENTES DONDE SE ENCUENTRAN MESAS Y SILLAS, UNA ÁREA DE TERRAZA DONDE SE ENCUENTRAN MESAS Y SILLAS, UNA ÁREA DE BARRA CON DIVERSAS BOTELLAS ALCOHÓLICAS DONDE SE PREPARAN DIVERSAS BEBIDAS, AL FONDO SE OBSERVA UNA A REA DE SANITARIOS Y UNA ÁREA DE COCINA CON UNA CÁMARA DE REFRIGERACIÓN Y UNA ÁREA DE JUEGOS INFANTILES, CABE MENCIONAR QUE AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA SE OBSERVAN A DIVERSAS PERSONAS COMIENDO; EN EL SEGUNDO NIVEL SE OBSERVAN TRES SALONES CON MESAS Y SILLAS Y LOZA PRESENTADA, UNA ÁREA DE SANITARIOS UNA BARRA SIN USO, UNA ÁREA DE COCINA, CABE MENCIONAR QUE EN DICHO NIVEL NO SE ENCUENTRA NINGUNA PERSONA, SE ENCUENTRA SIN ACTIVIDAD, A DICHO DEL VISITADO ESTE NIVEL ES OFRECIDO COMO SALONES DE EVENTOS. POR LO QUE HACE AL OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE DILIGENCIA SE DESCRIBE LO SIGUEINTE: 1.- EL USO DEL SUELO OBSERVADO EN EL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRACTICA DE LA PRESENTE DILIGENCIA ES EL DE RESTAURANTE BAR; 2.- LA MEDICIÓN DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES SON: A) DEL INMUEBLE VISITADO ES DE 935.14 M2 (NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO PUNTO CATORCE METROS CUADRADOS); B) LA SUPERFICE UTILIZADA ES DE 875.88 M2 (OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PUNTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS); C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE 907.48 M2 (NOVECIENTOS SIETE PUNTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS); D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE 13M (TRECE METROS); E) SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE 248.02 M2 (DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PUNTO CERO DOS METROS CUADRADOS), POR LO QUE HACE A LOS INCISOS A) Y B) FUERON DESCRITOS EN EL APARTADO ANTERIOR. _____

3/18

[Handwritten signature]





De lo anterior se desprende que el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado es de "RESTAURANTE BAR", actividad que se desarrolla en una superficie de 875.88m² (ochocientos setenta y cinco punto ochenta y ocho metros cuadrados) misma que se determinó utilizando telemetro laser digital marca bosch, lo anterior toda vez que el Personal especializado en Funciones de Verificación observo al momento de la visita de verificación un inmueble constituido en planta baja y dos niveles, en planta baja, un área de estacionamiento propio del establecimiento para clientes, un área de bodega con mesas y sillas y un área donde se encuentra la planta de energía, en primer nivel un área de recepción, un área de atención a los clientes, donde se encuentran mesas y sillas, un área de terraza donde se encuentran mesas y sillas, un área de barra con diversas botellas de bebidas alcohólicas donde se preparan diversas bebidas, un área de sanitarios y un área de cocina con una cámara de refrigeración un área de juegos infantiles, en el segundo nivel tres salones con mesas y sillas y loza presentada, un área de sanitarios, una barra si uso y un área de cocina, entre otros aunado a que el personal especializado en funciones de verificación señaló que el uso de suelo es de "RESTAURANTE BAR", 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 que a continuación se cita:-----

4/18

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".-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/191/2016

2.- Es de indicarse que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, adscrito a este Instituto, asentó en el texto del acta de visita de verificación, que al requerir al visitado, para que exhibiera la documentación referida en la orden de visita de verificación, asentó sustancialmente y en lo que aquí nos interesa, lo siguiente:-----

Se requiere [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:

- 1.- [REDACTED] COPIA SIMPLE, EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL, CON FECHA DE EXPEDICION [REDACTED] Y VIGENCIA NO INDICA, AL MOMENTO DE LA PRESENTE EXHIBEN EN COPIA SIMPLE [REDACTED] CON FOLIO DE INGRESO [REDACTED] CLAVE [REDACTED] PARA EL INMUEBLE UBICADO EN [REDACTED] CON UNA SUPERFICIE DE PREDIO DE 930.00 M2, SUPERFICIE CONSTRUIDA DE 936.00 M2, Y SUPERFICIE OCUPADA POR USO 509.5 M2, DONDE EL USO PARA RESTAURANTE EN UNA SUPERFICIE DE 400M2 APARECE COMO PERMITIDO Y EL USO DE SUELO PARA BAR EN UNA SUPERFICIE DE 109.51 M2 APARACE COMO PROHIBIDO. CON SELLO DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS.

5/18

Documental que no puede ser tomada en cuenta para los efectos de la presente determinación, ya que carece de valor probatorio al tratarse de copia simple y por ende no se tiene por reconocida su autenticidad hasta en tanto la misma sea perfeccionada con prueba diversa, recayendo en el oferente de dicha prueba el interés de que se efectúe el perfeccionamiento de la probanza en comento, a través de cualquiera de los medios admitidos por la ley, pues en su defecto, no habrá plena fe sobre su formulación, esto es, no se producirá certeza alguna de la suscripción del documento por ello si se omite su perfeccionamiento, ello le resta valor probatorio ya que en todo caso deberá valorarse esta situación como un simple indicio de su existencia ontológica, por lo que 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, esta autoridad valora dicha documental como simple indicio que no produce efecto jurídico alguno ni certeza formal o material que mueva el ánimo de esta autoridad administrativa, por lo que debido a la facilidad que existe en demostrar un aserto positivo, se pone a cargo de quien lo formula la exigencia de acreditarlo y exime de ese peso al que expone una negación, dada la dificultad para demostrarla, razones por las cuales esta autoridad determina no tomar en consideración





dicha probanza para la emisión de la presente determinación administrativa, sirviendo de apoyo el siguiente criterio jurisprudencial-----

Octava Época
Registro: 820040
Instancia: Tercera Sala
Jurisprudencia
Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
13-15, Enero-Marzo de 1989
Materia(s): Común
Tesis: 3a. 18.
Página: 45

Genealogía:

Semanario Judicial de la Federación, III, Primera Parte, Enero a Junio de 1989, página 379. Informe 1988, Segunda Parte, Tercera Sala, tesis 75, página 123. Informe 1989, Segunda Parte, Tercera Sala, tesis 13, página 78. Apéndice 1917-1995, Cuarta Parte, Tercera Sala, Tomo VI, tesis 193, página 132.-----

COPIAS FOTOSTATICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS MISMAS.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria en materia de amparo, el valor probatorio de las copias fotostáticas simples queda al prudente arbitrio del juzgador. Por lo tanto en ejercicio de dicho arbitrio cabe considerar que las copias de esa naturaleza, que se presentan en el juicio de amparo, carecen por sí mismas, de valor probatorio pleno y sólo generan simple presunción de la existencia de los documentos que reproducen pero sin que sean bastantes, cuando no se encuentran adminiculados con otros elementos probatorios distintos, para justificar el hecho que se pretende demostrar. La anterior apreciación se sustenta en la circunstancia de que como las copias fotostáticas son simples reproducciones fotográficas de documentos que la parte interesada en su obtención coloca en la máquina respectiva, existe la posibilidad, dada la naturaleza de la reproducción y los avances de la ciencia, que no corresponda a un documento realmente existente, sino a uno prefabricado que, para efecto de su fotocopiado, permita reflejar la existencia, irreal, del documento que se pretende hacer aparecer.-----

6/18

Amparo en revisión 1955/88. Comercialización Integral de Manufacturas, S. A. 21 de noviembre de 1988. 5 votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Ma. Estela Ferrer Mac Gregor Poisot. Amparo en revisión 2105/88. Daytona Motos, S.A. de C.V. 4 de enero de 1989. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Lourdes Ferrer Mac Gregor Poisot.-----

Amparo en revisión 2262/88. Aero Despachos Iturbide, S.A. 1o. de febrero de 1989. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretario: Filiberto Méndez Gutiérrez.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/191/2016

Amparo en revisión 1541/88. Celso Pérez Sandi Pintado. 10 de febrero de 1989. Unanimidad de 4 votos. Ponente: José Manuel Villagordoa Lozano. Secretario: Agustín Urdapilleta.

Texto de la tesis aprobado por la Tercera Sala, en sesión de 13 de febrero de 1989, por cinco votos de los señores ministros: Presidente Segio Hugo Chapital Gutierrez, Mariano Azuela Güitrón, Salvador Rocha Díaz, José Manuel Villagordoa Lozano e Ignacio Magaña Cárdenas.

Concordancia:

En el Apéndice de Concordancias publicado en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Núm. 33 Septiembre de 1990, página 175, a la presente tesis se le asignó el número 3a. 1/89, por ser éste el número con que fue aprobado por la instancia emisora.---

En dicho sentido, 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 COYOACÁN**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), lo anterior, para determinar el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo.-----

7/18

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), de la página electrónica de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, www.seduvi.df.gob.mx, advirtiéndose que la zonificación que le corresponde al inmueble de cuenta es el de [REDACTED] tal y como se advierte a continuación:-----





<p>Información General</p> <p>Cuenta Catastral: [REDACTED]</p> <p>Dirección:</p> <p>Calle y Número: [REDACTED]</p> <p>Colonia: [REDACTED]</p> <p>Código Postal: [REDACTED]</p> <p>Superficie del Predio: 956 m2</p> <p>"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.</p>	<p>Ubicación del Predio</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>
--	---

8/18

Zonificación							
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Alturas:	% Área Libre	M2 mtr. Viviendas	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones)	Número de Viviendas Permitidas
[REDACTED]							

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

[Handwritten signature]





402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo. Adicionalmente que el contenido de la información relativa al inmueble visitado, obtenida del Sistema de Información Geográfica (SIG SEDUVI) antes citada, es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, por lo que resulta procedente otorgarle valor probatorio idóneo, lo anterior, de conformidad con el cuadro siguiente: -----

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

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

Registro No. 186243

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

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

Página: 1306

Tesis: V.3o.10 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.

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





TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.
Amparo en revisión 257/2000. Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero. 26 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Epicteto García Báez.---

Una vez que se ha precisado que al inmueble objeto del presente procedimiento le corresponde la zonificación [REDACTED] dicha información se relaciona con el apartado "4.3.1. Suelo Urbano" del mencionado **DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN COYOACÁN**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (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: -

[REDACTED] *Permite la mezcla del uso habitacional mezclado con comercio, oficinas y servicios, asignándose principalmente en predios con frente a corredores urbanos que cuentan con la diversificación de usos.*---

Ahora bien, para determinar si el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, es decir, de "RESTAURANTE BAR", se encuentra permitido para el inmueble de mérito en términos de la zonificación aplicable, esta autoridad determina procedente entrar al estudio y análisis de la "TABLA DE USOS DEL SUELO URBANO" contenida en el referido **DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN COYOACÁN**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto) de la que se desprende, lo siguiente

10/18

[Handwritten signature]





Simbología

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 Art. 3º-fracción IV- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.
3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los cinco Programas Parciales, ya que éstos cuentan con normatividad específica.

Clasificación de Usos del Suelo

			H	HO	HC		CB	I	E	EA	AV
			Habitacional	Habitacional con Oficinas	Habitacional con Comercio en Planta		Centro de Barrio	Industria	Equipamiento	Espacios Abiertos	Áreas Verdes
Servicios	Servicios técnicos, profesionales y sociales	Servicios deportivos, culturales, recreativos, y religiosos en general	Arenas de box y lucha, estadios, hipódromos, autódromos, galgódromos, velódromos y arenas taurinas.								
			Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos.								
		Servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal	Restaurantes 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, cervcerías y pulquerías.								
Servicios técnicos, profesionales, financieros, de transporte y telecomunicaciones	Servicios de hospedaje	Hoteles, moteles, albergues, hostales y casas de huéspedes.									
	Servicios, reparación y mantenimiento, a escala vecinal	Salas de belleza, clínicas de belleza sin cirugía, peluquerías y sastrerías en general; estudios fotográficos; lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado, alquiler de ropa (trajes y smokings) y renta de computadoras con o sin servicios de Internet; reparación y mantenimiento de bicicletas; teléfonos celulares, relojes y joyería; de calzado, electrodomésticos e instalaciones domésticas; equipos de precisión, computo y video; tapicería y reparación de muebles y asientos; cerrajerías; servicios de afiladuría, electrónicos, alquiler y reparación de artículos en general.									





En ese sentido, de la tabla anterior se advierte que el uso de suelo utilizado para "RESTAURANTE BAR", en los inmuebles a los que les es aplicable la zonificación [REDACTED] como le es aplicable 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 el permitido en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, en términos de la zonificación aplicable de conformidad con el **DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA COYOACÁN**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (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 del uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable al inmueble de referencia [REDACTED] en relación directa con la "TABLA DE USOS DEL SUELO URBANO" del citado **DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN COYOACÁN**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (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:-----

12/18

"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".-----

"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 Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.-----

13/18

- II- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará por medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia. El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año a partir del día siguiente al de su expedición. Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, 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.-----

- III- Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/191/2016

su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa de Desarrollo Urbano que los prohibió.

La vigencia de este certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la Autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble.

Siempre y cuando el solicitante cumpla con los requisitos previstos en cada caso, el registro de los Planes y Programas expedirá los Certificados a que se refiere el presente artículo en los siguientes plazos:

a) Dentro de los 3 días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo;

b) De forma inmediata en la presentación del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital;

c) Dentro de los 40 días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud del certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos.

14/18

Es importante señalar que esta autoridad no se pronuncia respecto a la superficie utilizada por el uso de suelo en el inmueble 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 COYOACÁN**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto) en el cual únicamente se señalan las zonificaciones que le corresponden al inmueble 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



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

Carolina núm. 132, piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.df.gob.mx

T. 4737 7700



cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto de este punto.

Ahora bien, por lo que hace a lo observado en el segundo nivel del inmueble visitado, se desprende del acta de visita de verificación que el personal especializado en funciones de verificación, asentó lo siguiente: "...en el segundo nivel se observan tres salones con mesas y sillas y loza presentada, una area de sanitarios una barra sin uso, un área de cocina cabe mencionar que en dicho nivel no se encuentra ninguna persona, se encuentra sin actividad..." (sic), por tanto, respecto del nivel que se encuentra sin actividad, esta autoridad concluye que los elementos descritos por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, respecto de dicho nivel son insuficientes para determinar al momento de la Visita de Verificación el cumplimiento o incumplimiento a lo que disponen los Programas Vigentes en materia de Uso de Suelo y Normas de Ordenación en función de la Zonificación correspondiente, o bien, en las disposiciones establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su respectivo Reglamento y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente en tenor de los razonamientos anteriores, en términos de lo establecido en el artículo 43 de la citada Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que establece textualmente lo siguiente:

"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".

15/18

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:

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).

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 “RESTAURANTE BAR”, en una superficie de construcción de 907.48 m2 (novecientos siete punto cuarenta y ocho 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, diésel, gas LP y gas Natural, para el servicio público y/o autoconsumo; 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.

16/18

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 COYOACÁN**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (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 inmueble visitado.

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 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 materia del presente asunto, 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 inmueble visitado, lo anterior, en términos de lo previsto en el CONSIDERANDO TERCERO de la presente resolución administrativa.

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.

17/18

QUINTO.- Gírese oficio al Coordinador de Verificación Administrativa de este Instituto, para que 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 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.

El responsable del Sistema de datos personales es el Licenciado 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 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 o www.infodf.org.mx.

SEPTIMO.- Notifíquese personalmente al C. Titular, y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble visitado. [REDACTED] en el domicilio ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] 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 numeral 7.

18/18

OCTAVO Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/191/2016 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 Israel Gonzalez Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. Conste.

EJOD/IMAGT/OTC

