



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1260/2016

En la Ciudad de México, a catorce de julio de dos mil dieciséis.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida de los Ángeles, número 303-A (trescientos tres guion A), colonia San Martín Xochinahuac, Delegación Azcapotzalco, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes:-----

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

- 1) El cinco de mayo 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/1260/2016, misma que fue ejecutada el seis del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----
- 2) En fecha dieciocho de mayo 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 veintitrés de mayo de dos mil dieciséis, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente, en su carácter de visitado del inmueble objeto del presente procedimiento, 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 doce horas con treinta minutos del treinta de junio 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) Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:-----

1/16

-----**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 de 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,

[Handwritten signature]





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.

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 Azcapotzalco y Normas de 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.

2/16

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.

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación materia del presente asunto, de la que se desprende que el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentó en relación a los hechos, objetos, lugares y circunstancias, lo siguiente:

[Handwritten signature]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1260/2016

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

PLENAMENTE CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y DESPUÉS DE CORROBORAR LA DIRECCIÓN CON EL VISITADO, HAGO CONSTAR QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE CON FACHADA EN COLOR BLANCO, REJAS METÁLICAS EN EL MISMO COLOR, NÚMERO VISIBLE Y LA DENOMINACIÓN "TAPÓN CORONA", LA ENTRADA PRINCIPAL CUENTA CON DOS ACCESOS VEHICULARES UNO QUE DA A UN ESTACIONAMIENTO PARA PERSONAL OPERATIVO Y VISTAS, EL OTRO ACCESO PARA EL ÁREA PRINCIPAL DEL INMUEBLE, AL INGRESAR OBSERVO UNA CASETA DE VIGILANCIA PARA EL REGISTRO DE PERSONAS, EN EL ESTACIONAMIENTO DEL PERSONAL OPERATIVO OBSERVO UNAS OFICINAS DEL SINDICATO DE LA EMPRESA, ACCESO POR EL ESTACIONAMIENTO PRINCIPAL DONDE OBSERVO UNA EDIFICACIÓN DE DOS NIVELES DIVIDIDA EN TRES, LA PRIMERA PARTE SE TRATA DE UN ESPACIO A DOBLE ALTURA, ASIGNADO PARA EL PROCESO DE ELABORACIÓN DE CORCHOLATAS, EN DONDE OBSERVO UNA AREA RESTRINGIDA CON PRENSAS, GRUAS, BOBINAS DE ACERO MISMAS QUE SON UTILIZADAS PARA EL PROCESO DE LA ELABORACIÓN DE LAS CORCHOLATAS, SE ADVIERTE UNA ÁREA PARA EL PROCESO DE CORTADO, MOLDEADO Y LITOGRAFIA DE LA LÁMINA. EN LA SEGUNDA PARTE OBSERVO AREA DE OFICINAS EN PRIMER Y SEGUNDO NIVEL, EN PRIMER NIVEL CUENTAN CON MOBILIARIO PROPIO POR ASÍ OBSERVAR ESCRITORIOS, COMPUTADORAS, IMPRESORAS, FOTOCOPIADORA, TELÉFONOS, DOS MODULOS SANITARIOS Y CUATRO SALAS DE JUNTAS Y EN EL SEGUNDO NIVEL OBSERVO TAMBIÉN MOBILIARIO PROPIO DE OFICINAS, DOS MODULOS SANITARIOS Y UNA SALA DE JUNTAS. EN LA TERCERA PARTE DEL INMUEBLE OBSERVO UN ESPACIO A DOBLE ALTURA EN EL QUE ES EMPACADO Y ALMACENADO EL PRODUCTO YA TERMINADO Y DONDE AHÍ MISMO ENTRAN LOS CAMIONES PARA SER CARGADO Y LLEVADO A SUS DESTINOS, ASÍ MISMO OBSERVO UNA EDIFICACIÓN DE DOS NIVELES EN DONDE EN PRIMER NIVEL SE OBSERVAN DOS MODULOS SANITARIOS Y UNA SALA DE CAPACITACIÓN Y EN EL SEGUNDO NIVEL SE OBSERVA UN COMEDOR CON VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS PARA EL PERSONAL QUE LABORA EN LA EMPRESA (NO OMITO SEÑALAR QUE EL COMEDOR NO ES PARTE DE LA EMPRESA TAPÓN CORONA S.A. DE C.V.; SE TRATA DE UNA EMPRESA EXTERNA). DE ACUERDO AL ALCANCE DE LA ORDEN: 1) EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA ES DE: ELABORACIÓN DE CORONAS METÁLICAS (CORCHOLATAS), ALMACENAJE DE LAS MISMAS, OFICINAS Y VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS. 2) LAS MEDICIONES SON: A) SUP. DEL INMUEBLE: (28,260 M2) VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS ; B) SUP. UTILIZADA: (29,170 M2) VEINTINUEVE MIL CIENTO SETENTA METROS CUADRADOS, DE LOS CUALES (17,600 M2 ES UTILIZADA PARA LA PRODUCCIÓN Y ALMACENAJE Y 1,720 PARA OFICINAS) EL RESTO ES UTILIZADO POR AREAS VERDES Y ESTACIONAMIENTO; C) SUP. CONSTRUIDA: (19,320 M2) DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS; D) ALTURA: (9.50 M) NUEVE PUNTO CINCUENTA METROS; E) AREA LIBRE: (10,842 M2) DIEZ MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS.

3/16

De lo anterior se desprende que el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado es de "ELABORACIÓN DE CORONAS METÁLICAS (CORCHOLATAS)", actividad que por su propia naturaleza se homologa al de "MANUFACTURAS METÁLICAS", en una superficie ocupada por uso de 29,170 m² (veintinueve mil ciento setenta metros cuadrados), misma que se determinó utilizando telemetro laser digital marca bosch GLM 150, lo anterior es así toda vez que el personal especializado en funciones de verificación al momento de practicar la visita de verificación observó oficinas, estacionamiento, prensa, grúas, bobinas de acero, área de cortado, moldeado y litografía de lámina, entre otros, aunado a que señaló que el uso de suelo observado es de "ELABORACIÓN DE CORONAS METÁLICAS (CORCHOLATAS)", 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:-----

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".-----

4/16

Asimismo, el personal especializado en funciones de verificación hizo constar en relación con la documentación que se refiere en la orden de visita de verificación lo siguiente:-----

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

I - CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición CATORCE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL CATORCE, con vigencia de 1 AÑO, FOLIO NUM. 87699-151RAAL14, SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: 205,411.41 M2, SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN: 431,363.96 M2, SE OBSERVA FIRMA DEL C. VICTOR HUGO SUCILLA ARELLANO;

CERTIFICADOR.-----

Documental que esta autoridad determina no se toma en cuenta para efectos de emitir la presente determinación toda vez que la misma fue exhibida al momento de la visita de verificación en copia simple, por lo que la misma carece de valor probatorio pleno toda vez que no es susceptible de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido, por la facilidad con que se puede confeccionar, y por ello, es menester, administrarla con algún otro medio que robustezca su fuerza probatoria, sin que ello





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1260/2016

acontezca en la especie. Siendo aplicable de manera analógica el criterio visible en la Tesis de Jurisprudencia Instancia Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, fuente Semanario Judicial de la Federación, Tomo: V, Segunda Parte-2, Enero a Junio de 1990 Tesis: I.4o.C. J/19, Página 677, titulada:-----

"COPIAS FOTOSTATICAS SIMPLES, CARECEN DE VALOR PROBATORIO SI NO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON ALGUNA OTRA PRUEBA. Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, toda vez que al faltar la firma autógrafa y no tratarse de una copia certificada, no es posible presumir su conocimiento, pues dichas probanzas por sí solas y dada su naturaleza, no son susceptibles de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido, por la facilidad con la que se pueden confeccionar, y por ello, es menester adminicularlas con algún otro medio que robustezca su fuerza probatoria".-----

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 utilizado 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 AZCAPOTZALCO"**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticuatro de septiembre de dos mil ocho (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.-----

5/16

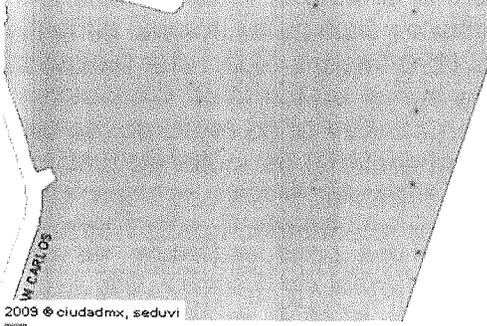
Por lo que resulta procedente determinar la Zonificación que le corresponde al establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, apoyándose esta autoridad para tal efecto del Sistema de Información Geográfica (SIG), de la página electrónica de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, www.seduvi.df.gob.mx, en el Sistema de Información Geográfica (SIG), del cual se advierte que la zonificación que le corresponde al inmueble de cuenta es la de **Habitacional Mixto (HM)**, precisando que dicha zonificación es aplicable a la totalidad del inmueble, incluyendo locales comerciales y/o números interiores, por lo que es procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación tal y como se advierte a continuación.-----

[Handwritten signature]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1260/2016

| <p>Información General</p> <p>Cuenta Catastral: 050_012_02</p> <p>Dirección:</p> <p>Calle y Número: AV. DE LOS ANGELES 303</p> <p>Cólonia: SAN MARTÍN XOCHINAHUAC</p> <p>Código Postal: 02210</p> <p>Superficie del Predio: 200897.m2</p> | <p>Ubicación del Predio</p>  <p>2009 © ciudadmx, seduvi</p> <p>Predio Seleccionado</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> | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|------------------|---------------|-------------------|-----------------------|---|---------------------------------|---|---------------------------------|--|---|-----|----|---|-----------------------|--------|------|
| <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>Zonificación</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso del Suelo 1:</th> <th>Niveles:</th> <th>Alturas:</th> <th>% Área Libre:</th> <th>M2 mín. Vivienda:</th> <th>Densidad:</th> <th>Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones):</th> <th>Número de Viviendas Permitidas:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitacional Mixto <u>Variable de Uso</u></td> <td>3</td> <td>4.5</td> <td>30</td> <td>0</td> <td>B (Baja 1 viv/100 m2)</td> <td>421886</td> <td>2009</td> </tr> </tbody> </table> | | Uso del Suelo 1: | Niveles: | Alturas: | % Área Libre: | M2 mín. Vivienda: | Densidad: | Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones): | Número de Viviendas Permitidas: | Habitacional Mixto <u>Variable de Uso</u> | 3 | 4.5 | 30 | 0 | B (Baja 1 viv/100 m2) | 421886 | 2009 |
| Uso del Suelo 1: | Niveles: | Alturas: | % Área Libre: | M2 mín. Vivienda: | Densidad: | Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones): | Número de Viviendas Permitidas: | | | | | | | | | | |
| Habitacional Mixto <u>Variable de Uso</u> | 3 | 4.5 | 30 | 0 | B (Baja 1 viv/100 m2) | 421886 | 2009 | | | | | | | | | | |

Lo anterior es así, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, siendo que al tratarse de un medio de comunicación electrónico que se encuentra en internet, constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 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

Handwritten signature and initials





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1260/2016

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.

7/16

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 257/2000. Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero. 26 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente:

Epicteto García Báez.-----

En tal virtud, la información antes referida se relaciona con el apartado "4.3.1 Suelo Urbano" del "DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticuatro de septiembre de dos mil ocho (vigente





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 Artículo 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como otras disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.
3. Los usos de comercio al por menor contenidos en la Tabla de Usos del Suelo en zonificación Habitacional (H) marcados con (*), sólo se permitirán en planta baja en una superficie máxima de hasta 50 m² (Ver Norma de Ordenación Particular).

CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO

| | | | II Habitacional | HO Habitacional con Oficinas | HC Habitacional con Comercio en Planta Baja | HM Habitacional Mixto | CB Centro de Barrio | I Industria | E Equipamiento | EA Espacios Abiertos |
|--|---|--|---|------------------------------|---|-----------------------|---------------------|-------------|----------------|----------------------|
| Industria | Producción manufacturera básica | Producción artesanal o microindustrial de artículos, productos y estructuras metálicos | 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, cancelerías, torno y suajados. | | | | | | | |
| | | Producción de químicos secundarios a partir de la sustancia básica | Ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes de informática a nivel microindustrial. | | | | | | | |
| | | Producción, reproducción y distribución de bienes audiovisuales | Producción de artículos de higiene, para el cuidado personal y del hogar. | | | | | | | |
| | Producción manufacturera en general | Industria de alimentos, bebidas y tabacos | Producción reproducción y distribución de bienes audiovisuales. | | | | | | | |
| | | Industria textil, de la confección y artículos de cuero y piel | Producción industrial de alimentos para consumo humano. | | | | | | | |
| | | | Producción industrial de bebidas y tabacos. | | | | | | | |
| | | | Confección de prendas de vestir (calzado y bolsas). | | | | | | | |
| | | Industria de la madera | Confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel (bolsas y costales). | | | | | | | |
| | Hilado y tejido de fibras naturales duras y blandas (alfombras, sombreros). | | | | | | | | | |
| | Industria editorial y productos de papel, cartón y cartoncillo | Producción de laminados y artículos de madera para bienes inmuebles. | | | | | | | | |
| Producción industrial de muebles y otros artículos de madera (juguetes). | | | | | | | | | | |
| | | Producción de periódicos, libros y revistas | | | | | | | | |
| | | Producción de artículos de papel, cartón y cartoncillo (cuadernos, sobres, fólderes). | | | | | | | | |





En ese sentido, de la tabla anterior se advierte que el uso de suelo utilizado para **"MANUFACTURAS METÁLICAS"**, en los inmuebles a los que les es aplicable la zonificación **Habitacional Mixto (HM)** 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 desarrollo de su actividad 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 AZCAPOTZALCO", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticuatro de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento).-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, respecto de los usos de suelo utilizados en el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable al inmueble de referencia es decir **Habitacional Mixto (HM)**, en relación directa con la "TABLA DE USOS DEL SUELO" del "DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN AZCAPOTZALCO", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticuatro de septiembre de dos mil ocho (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:-----

10/16

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

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

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

"Artículo 48 El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de 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.-----

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.-----

11/16

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 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.-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1260/2016

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. -----

Cuando por así requerirse, el Registro de Planes y Programas solicite opinión de la autoridad competente, de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, o bien solicite la verificación del uso de un inmueble para determinar la continuidad, o se prevenga al solicitante, el plazo para la expedición de los certificados establecido en el párrafo inmediato anterior empezará a correr a partir del día siguiente al en que se reciba la respuesta o desahogo correspondiente.-----

Es importante señalar que esta autoridad no se pronuncia respecto a la superficie utilizada por 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 AZCAPOTZALCO”**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticuatro de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento), 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 cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto de este punto.-----

12/16

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 fracción 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:-----

Handwritten signature and initials





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1260/2016

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).-----

Sin que esta autoridad pueda hacer pronunciamiento alguno respecto del cumplimiento o incumplimiento de este punto, toda vez que en primer lugar se desconoce si las mediciones tomadas fueron respecto de la totalidad del inmueble; aunado a que el artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano refiere: "...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...**"(sic), de la interpretación semántica del citado precepto se advierte que únicamente se requiere el dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental cuando se pretendan ejecutar los proyectos enlistados en su cuerpo normativo, por lo que al referir el personal especializado en funciones de verificación que dicho inmueble se encuentra constituido y ya ejecutado se hace evidente que no se trata de un proyecto nuevo en el cual se pretenden ejecutar ciertas actividades, por lo tanto, esta autoridad no hace pronunciamiento alguno respecto de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso del suelo vigentes, en relación a que si el inmueble visitado se encuentra obligado o no a contar con Dictamen de Impacto Urbano y/o Dictamen de Impacto Ambiental.-----

13/16

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 AZCAPOTZALCO", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticuatro de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento), esta autoridad determina **no imponer sanción alguna** al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble materia

X
n





del presente procedimiento. -----

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 ingresado a través de Oficialía de Partes de este Instituto, toda vez que en nada cambiaría el sentido de la presente resolución administrativa, adicionalmente que la visitada NO podría 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

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. -----

14/16

Por lo antes expuesto, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos -----

"Artículo 87.- Ponen fin al procedimiento administrativo: -----





I. La resolución definitiva que se emita."-----

Con fundamento en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es de resolverse y se:-----

-----RESUELVE-----

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

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

TERCERO.- Se resuelve no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, 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.-----

15/16

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1260/2016

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 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 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".-----

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 ubicado en Avenida de los Ángeles, número 303-A (trescientos tres guion A), colonia San Martín Xochinahuac, Delegación Azcapotzalco, en esta Ciudad, 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.-----

16/16

OCTAVO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/1260/2016 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 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/LAR

