



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1778/2016

En la Ciudad de México, a veintidós de agosto de dos mil dieciséis.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Coahuila, número 154 (ciento cincuenta y cuatro) interior 1 (uno), colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes: -----

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

1. El dieciséis de mayo de dos mil doce, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, el oficio número 101/1169/2012 de fecha quince de mayo de dos mil doce, signado por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mediante el cual remite la "Tabla de Usos Complementarios y Compatibilidad de Usos del Suelo".-----

2. En fecha ocho de julio 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/1778/2016, misma que fue ejecutada el once del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

3. En fecha nueve de agosto de dos mil dieciséis, se emitió acuerdo mediante el cual se tuvo por no presentado el escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1778/2016

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 **Cuajimalpa de Morelos**, 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.-----

2/14

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente, lo siguiente: -----

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:
ME CONSTITUI EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA ENCOMENDADA, ME CERCIORE DE QUE FUERA EL CORRECTO YA QUE COINCIDE CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y CORROBORARLO CON EL VISITADO, AL INICIAR DILIGENCIA SOLICITE POR EL TITULAR Y REPRESENTANTE LEGAL Y AL NO ENCONTRARSE LOS ANTERIORES ME ATIENDE EL C. [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO POSEEDOR, ANTE QUIEN ME IDENTIFIQUE PLENAMENTE, LE HICE SABER EL MOTIVO DE MI VISITA Y NOS PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE, SE TRATA DE UN PREDIO CONSTITUIDO DE DOS NIVELES CON FACHADA EN COLOR VERDE, HAY DOS ACCESORIAS UNA PARA LAVANDERIA Y OTRA UNA TIENDA, AL INGRESAR AL INMUEBLE OBSERVO 6 SEIS CUERPOS CONSTRUCTIVOS, OBSERVO DENTRO DEL INMUEBLE UN TALLER DE CARPINTERIA EN EL CUAL HAY HOJAS DE MADERA, HERRAMIENTA Y MAQUINARIA PROPIA DEL GIRO, LOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS DEL FONDO ESTAN DESTINADOS A CASA HABITACION, POR LO QUE RESPECTA AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1.- EL USO OBSERVADO ES DE CARPINTERIA Y HABITACIONAL, 2.- LA MEDICION DE LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: A.- DEL INMUEBLE VISITADO ES DE 880 OCHOCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS, B.- LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE 71.59 SETENTA Y UNO PUNTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, C.- DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE 820 OCHOCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS, D.- LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE 6.40 SEIS PUNTO CUARENTA METROS LINEALES, E.- EL AREA LIBRE DEL INMUEBLE ES DE 388 TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, POR LO QUE RESPECTA A LOS INCISOS A, FRACCIONES I, II, III, IV E INCISO B, NO EXHIBE, SIENDO TODO LO QUE DESEO MANIFESTAR CONSTE.-----



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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1778/2016

De lo anterior, se hace evidente que el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, es de **"CARPINTERÍA"** el cual se homologa a **"MICRO-INDUSTRIA"** toda vez que el mismo se ubica en el género "INDUSTRIA", subgénero "INDUSTRIA", tipo "MICRO-INDUSTRIA, INDUSTRIA DOMÉSTICA Y DE ALTA TECNOLOGÍA", de la Tabla de Usos Complementarios y Compatibilidad de Usos del Suelo, contenida en el oficio 101/1169/2012 de fecha quince de mayo de dos mil doce, signado por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, por lo que en la presente determinación se denominará de esta forma, el cual se desarrolla en una superficie ocupada por uso de 71.59 m² (setenta y uno punto cincuenta y nueve 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 la práctica de visita de verificación observó hojas de madera, herramienta, maquinaria propia del giro, entre otros, aunado a que el personal especializado en funciones de verificación señaló que el uso de suelo es de "CARPINTERÍA", hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el personal especializado en funciones de verificación quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:-----

3/14

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 si son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica".-----

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



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

Carolina núm. 132, piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.df.gob.mx
T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1778/2016

Se requiere al C. [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:

NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA.

En consecuencia, y toda vez que de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa NO se advierte documental alguna con la cual se acredite el uso de suelo y superficie 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 "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAJIMALPA", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de abril de mil novecientos noventa y siete (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:-----

Por lo que resulta procedente determinar la Zonificación que le corresponde al establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, apoyándose esta autoridad del "SIG" (Sistema de Información Geográfica) del sitio de "internet" que puede ser consultado de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (www.seduvi.df.gob.mx), en el icono de "SIG ciudadmx", advirtiéndose que la zonificación que le corresponden al inmueble de cuenta la de: **Habitacional con Comercio (HC)**, precisando que dicha zonificación es aplicable a la totalidad del inmueble, incluyendo a los pisos, locales comerciales y/o números interiores que lo conforman, tal y como se advierte a continuación: -----

4/14

Información General		Ubicación del Predio	
Cuenta Catastral	[REDACTED]		
Dirección		2009 © ciudadmx, seduvi. SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL D.F.	
Calle y Número:	COAHUILA 154	Predio Seleccionado	
Colonia:	CUAJIMALPA		
Código Postal:	05000		
Superficie del Predio:	882 m ²		
"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.		Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.	
Zonificación			
Uso del Suelo 1	Área Libre	Altura	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a Restricciones)
Habitacional con Comercio	2	30	1235
Ver Tabla de Uso			



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



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 anterior, de conformidad con el cuadro siguiente: -----

5/14

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1778/2016

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.

Ahora bien, para determinar si el uso de suelo utilizado en el establecimiento visitado, es decir, de "CARPINTERÍA", se encuentra permitido para el mismo conforme a la zonificación aplicable, esta autoridad determina procedente entrar al estudio y análisis de la "TABLA DE USOS DEL SUELO URBANO" (de usos permitidos para el inmueble visitado) del "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN CUAJIMALPA DE MORELOS", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de abril de mil novecientos noventa y siete (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), contenida en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica), de la que se desprende, lo siguiente: -----

6/14

PDDU CUAJIMALPA 1997
TABLA DE USOS DEL SUELO URBANO

HC HABITACIONAL CON COMERCIO				
GENERO	SUBGENERO	USO DEL SUELO	★	
HABITACION	VIVIENDA	Vivienda	1	3
	ABASTO Y ALMACENAMIENTO	Mercado	1	3
COMERCIO	TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS Y DE ESPECIALIDADES	Venta de abarrotes	1	3
		Venta de comestibles	1	3
		Venta de comida elaborada sin comedor	1	3
		Molinos	1	3
		Panaderías	1	3
		Venta de granos	1	3
		Venta de forrajes	1	3
		Minisupers	1	3
		Misceláneos	1	3
		Venta de artículos manufacturados	1	3
		Farmacias	1	3
		Boticas	1	3
	AGENCIAS Y TALLERES DE REPARACIÓN	Taller de reparación de maquinaria	1	3
		Taller de reparación de lavadoras	1	3
		Taller de reparación de refrigeradores	1	3
		Taller de reparación de bicicletas	1	3
	TIENDAS DE SERVICIOS	Gimnasios	1	3
		Adiestramiento físico	1	3
		Salas de belleza	1	3
		Peluquerías	1	3
		Lavanderías	1	3
		Tintorerías	1	3
		Sastrerías	1	3
		Laboratorios fotográficos	1	3
		Servicios de alquiler de artículos en general	1	3
		Servicios de mudanzas	1	3
		Servicios de paquetería	1	3



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

Carolina núm. 132, piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadl.dif.gob.mx
T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1778/2016

SERVICIOS	ADMINISTRACIÓN	Oficinas	1	3
		Despachos	1	3
		Consultorios	1	3
		Bancos	1	3
		Casas de cambio	1	3
	CENTROS DE SALUD	Laboratorios dentales	1	3
		Laboratorios de análisis clínicos	1	3
		Laboratorios de radiografías	1	3
	ASISTENCIA ANIMAL	Veterinarias	1	3
		Tiendas de animales	1	3
	EDUCACIÓN ELEMENTAL	Guarderías	1	3
		Jardines de niños	1	3
		Escuelas para niños atípicos	1	3
		Escuelas primarias	1	3
	EDUCACIÓN MEDIA SUPERIOR E INSTITUCIONES CIENTÍFICAS	Academias de danza	1	3
		Academias de belleza	1	3
		Academias de contabilidad	1	3
		Academias de computación	1	3
		Escuelas secundarias	1	3
	EXHIBICIONES	Escuelas secundarias técnicas	1	3
		Galerías de arte	1	3
		Museos	1	3
		Centros de exposiciones temporales	1	3
	CENTROS DE INFORMACIÓN	Centros de exposiciones al aire libre	1	3
		Bibliotecas	1	3
	INSTITUCIONES RELIGIOSAS	Templos	1	3
		Lugares para culto	1	3
		Instalaciones religiosas	1	3
		Seminarios	1	3
		Conventos	1	3
	ALIMENTOS Y BEBIDAS	Cafés	1	3
		Fondas	1	3
		Restaurantes	1	3
	RECREACIÓN SOCIAL	Centros comunitarios	1	3
		Centros culturales	1	3
	DEPORTES Y RECREACIÓN	Salones para fiestas infantiles	1	3
		Boleches	1	3
		Pistas de patinaje	1	3
	POLICÍA	Garitas	1	3
		Casetas de vigilancia	1	3
	TRANSPORTES TERRESTRES	Estaciones del sistema de transporte colectivo	1	3
		Estacionamientos públicos	1	3
		Encierro de vehículos	1	3
		Mantenimiento de vehículos	1	3
		Encierro y mantenimiento de vehículos	1	3
	COMUNICACIONES	Agencias de correos	1	3
		Agencias de telégrafos	1	3
		Agencias de teléfonos	1	3
		Estaciones repetidoras de comunicación celular	1	3
		Micro-industria	1	3
	INDUSTRIA	Industria doméstica	1	3
		Industria de alta tecnología	1	3
	INFRAESTRUCTURA	Estaciones eléctricas	1	3
		Subestaciones eléctricas	1	3

Fuente: Publicado el día 10 de abril de 1997, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 24 Tomo II, el decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la delegación Cuajimalpa de Morelos.

Notas

- Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano.
- La presente tabla de usos del suelo, no aplica para Zedecs ahora Programas Parciales, que cuentan con normatividad específica.

En dicho sentido, se advierte que el uso de suelo de "CARPINTERÍA" mismo que se homologa al de "MICRO-INDUSTRIA", en los inmuebles a los que les corresponde la zonificación **Habitacional con Comercio (HC)**, la cual le es aplicable al inmueble visitado, se encuentra PERMITIDO, por lo que se hace evidente que el uso de suelo desarrollo en el inmueble visitado 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 la "TABLA DE USOS DEL SUELO URBANO" (de usos permitidos para el inmueble visitado) del "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN CUAJIMALPA DE MORELOS", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de abril de mil novecientos noventa y siete (vigente al momento en que se llevó a cabo la



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

Carolina 152, piso 10
Col. Nueva Buena, C.P. 03720
México, D.F.
T. 4733 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1778/2016

visita de verificación materia del presente asunto), contenida en el Sistema de Información Geográfica (SIG), sin que esta autoridad pueda hacer pronunciamiento alguno respecto de la restricción consistente en que la actividad se lleve en planta baja, toda vez que del acta de visita de verificación no se advierte en qué nivel se desarrollan las actividades del establecimiento visitado, en virtud de que solo se advierte que el inmueble se encuentra edificado en planta baja y un nivel, por lo que respecto de dicha restricción no se emite pronunciamiento. -----

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, de conformidad con la "TABLA DE USOS DEL SUELO URBANO" (de usos permitidos para el inmueble visitado) del "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN CUAJIMALPA DE MORELOS", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de abril de mil novecientos noventa y siete (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), de conformidad 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".-----

8/14

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. -----*

[Handwritten signature and initials]



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

Carolina Díaz 132 piso 10
Col. Noche Buena C.P. 03720
inveadl@ci.gob.mx
T. 4737 7790



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1778/2016

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.

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.

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;





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1778/2016

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 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 la "TABLA DE USOS DEL SUELO URBANO" (de usos permitidos para el inmueble visitado) del **"PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN CUAJIMALPA DE MORELOS"**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de abril de mil novecientos noventa y siete (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 dicha actividad, consecuentemente esta autoridad se encuentra imposibilitada para determinar el cumplimiento o incumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto de este punto.-----

10/14

Cabe destacar, que si bien es cierto el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, observó dos accesorias, la primera de éstas lavandería y el segundo de tienda, también lo es que el personal especializado en funciones de verificación no señaló si se encontraban en funcionamiento, aunado a que concluyó que el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado es de carpintería y habitacional, por lo que no se cuenta con elementos necesarios para determinar el uso o si efectivamente se llevaban a cabo actividades en dichas accesorias, en consecuencia esta autoridad respecto de las dos accesorias antes citadas, se encuentra imposibilitada para determinar al momento de la visita de verificación el cumplimiento o incumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y su respectivo Reglamento, 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:-----

[Handwritten signature]



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

Carolina Romo 132 piso 10
Cul. Norte Buena C.P. 03720
invest@ci.gob.mx
T. 4757 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1778/2016

"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".-----

De igual forma, respecto del uso de suelo habitacional observado por el personal especializado en funciones de verificación, esta autoridad concluye que 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."-----

"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."-----

Asimismo, 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 continuarlo 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 el personal especializado en funciones de verificación no señaló y/o especificó si se trata de la superficie total del inmueble o corresponde únicamente al interior uno, toda vez que la orden de visita de verificación va dirigida al interior "uno", por lo que no se tiene la certeza respecto de la superficie total construida del inmueble, consecuentemente no se puede determinar dicho cumplimiento siendo este un requisito esencial para poder determinar si el inmueble visitado se encuentra obligado o no, a contar con dichos dictámenes, lo que imposibilita a esta autoridad para hacer pronunciamiento alguno al respecto.-----

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 la "TABLA DE USOS DEL SUELO URBANO" (de usos permitidos para el inmueble visitado) del **"PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN CUAJIMALPA DE MORELOS"**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de abril de mil novecientos noventa y siete (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de

11/14



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

Carolina núm. 132, piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf@df.gob.mx
T. 4737-7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1778/2016

verificación materia del presente asunto), esta autoridad determina no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento.-----

Por lo antes expuesto, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 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."-----

Con fundamento en el artículo 37 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. -----

12/14

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.-----

[Handwritten signature]



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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1778/2016

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.

13/14

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 personalmente al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio ubicado en calle Coahuila, número 154 (ciento cincuenta y cuatro) interior 1 (uno), colonia Cuajimalpa, Delegación



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

Carolina núm. 132, piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf@infodf.mx
T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1778/2016

Cuajimalpa de Morelos, de conformidad con los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81, 82 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en su artículo 7.

OCTAVO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/1778/2016 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/LAEL

14/14



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

Carolina man 132 piso 10
Col. Noche Buena C.P. 03720
inveadl@gob.mx
T. 4737 7700