



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2878/2016

En la Ciudad de México, a tres de enero de dos mil diecisiete.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Rancho Camichines, número veintiséis (26), colonia Nueva Oriental Coapa, Delegación Tlalpan, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes: -----

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

- 1) El diecinueve de octubre 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/2878/2016, misma que fue ejecutada el veinte 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 cuatro de noviembre de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha nueve de noviembre de dos mil dieciséis, mediante el cual se previno al promovente a efecto de que subsanara las faltas en su escrito, apercibido que en caso de no desahogar en tiempo y forma la prevención, se tendría por no reconocida su personalidad y por no presentado el escrito de cuenta, apercibimiento que se hizo efectivo mediante proveído de seis de diciembre de dos mil dieciséis, toda vez que el escrito presentado en Oficialía de Partes de este Instituto en fecha primero de diciembre de dos mil dieciséis fue presentado en tiempo pero no en forma.-----
- 3) Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:-----

1/10

-----**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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2878/2016

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

CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA, CERCIORANDOME

CUAL OBSERVO MOBILIARIO PROPIO DE UNA CASA HABITACIÓN COMO, COCINA, SALA ENTRE OTROS. AL FONDO DEL PREDIO EXISTEN DOS EDICIONES DE PLANTA BAJA DONDE APRECIO EL ALMACEN DE MATERIALES PERTENECIENTES A UNA FERRETERÍA COMO SON: PALAS, CUBETAS DE PEGAMENTO Y CAJAS CON BOTES DE INSECTICIDA. RESPECTO A LOS PUNTOS INDICADOS EN LA ORDEN MANIFIESTO: 1 - EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO ES DE CASA HABITACIÓN Y ALMACEN DE MATERIALES DE FERRETERÍA. 2.- LA MEDICIÓN DE LAS SUPERFICIES ES DE: A) DEL INMUEBLE 843.19 (OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES PUNTO DIECINUEVE) METROS CUADRADOS, B) LA SUPERFICIE UTILIZADA PARA ALMACEN DE MATERIALES ES DE 139.22 (CIENTO TREINTA Y NUEVE PUNTO VEINTIDÓS) Y LA OCUPADA POR LA CASA HABITACIÓN ES DE 243.64 (DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES PUNTO SESENTA Y CUATRO) METROS CUADRADOS, C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA 382.86 (TRECIENTOS OCHENTA Y DOS PUNTO OCHENTA Y SEIS) METROS CUADRADOS, D) LA ALTURA ES DE 5.12 (CINCO PUNTO DOCE) METROS LINEALES, E) EL ÁREA LIBRE 460.32 (CUATROCIENTOS SESENTA PUNTO TREINTA Y DOS) METROS CUADRADOS. EN CUANTO A LOS PUNTOS 2 A. Y 2 B. NO EXHIBE AL MOMENTO.

De la descripción anterior, se hace evidente que el uso de suelo desarrollado en el inmueble visitado, es de "ALMACEN DE MATERIALES DE FERRETERÍA" mismo que por su propia naturaleza se homologa al de "BODEGA DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS", lo anterior es así, toda vez que el personal especializado en funciones de verificación observó al momento de la visita de verificación almacén de materiales pertenecientes a una ferretería como son: palas, cubetas de pagamento y cajas con botes de insecticida, aunado a que asentó sustancialmente que el uso de suelo utilizado en el establecimiento visitado corresponde al de "ALMACEN DE MATERIALES DE FERRETERÍA", 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:-----

3/10

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2878/2016

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".

2.- 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:

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 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 la Tabla de usos del **DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLALPAN DEL DISTRITO FEDERAL**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el trece 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:

4/10





<input type="checkbox"/> Uso Permitido <input checked="" type="checkbox"/> 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 las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos. 3- La presente Tabla de usos del suelo no aplica en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano Zona Centro de Tlalpan y Parques del Pedregal, que cuentan con normatividad específica.											
Clasificación de Usos del Suelo											
Servicios	Servicios técnicos, profesionales, financieros, de transporte y telecomunicaciones	Servicios de mensajería, correos, teléfonos y telecomunicaciones en general	Estaciones repetidoras de comunicación celular y servicios satelitales, de Telmex y radiolocalización en general; estaciones proveedoras de servicios de Internet.								
		Servicios financieros, bancarios y fiduciarios, de seguros y similares	Bancos, cajeros automáticos y casas de cambio. Montepios, casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión, cajas de ahorro, casas de préstamo y casas de empeño.								
		Servicios de transporte de carga, de pasajeros en general y de almacenaje temporal	Transporte escolar, para empleados, urbano de pasajeros y renta de vehículos con o sin chofer.								
			Transporte de carga con o sin refrigeración y equipos especiales, alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos; incluye servicios conexos de: oficinas de atención al público, sitios de encierro y mantenimiento de las unidades de transporte sin servicio al público.								
			Servicio de mudanzas, servicio de grúas para vehículos.								
		Servicios de transporte masivos de carga y pasajeros	Terminales y estaciones de autotransporte urbano y foráneo, terminales de carga, terminales y estaciones de transporte colectivo (metro), estaciones de ferrocarriles y estaciones aéreas, helipuertos.								
		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	AV Áreas Verdes	

De la tabla anterior se desprende que el uso de suelo de "ALQUILER DE BODEGAS CON O SIN REFRIGERACIÓN DE PRODUCTOS PERECEDEROS O NO PERECEDEROS", se encuentra dentro del Tipo de "SERVICIOS DE TRANSPORTE DE CARGA, DE PASAJEROS EN GENERAL y DE ALMACENAJE TEMPORAL", asimismo éste se encuentra dentro del subgénero "SERVICIOS TÉCNICOS, PROFESIONALES, FINANCIEROS, DE TRANSPORTE y TELECOMUNICACIONES", y éste a su vez se





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2878/2016

encuentra ubicado en el género de "SERVICIOS", por lo que esta autoridad para efectos de mejor proveer los procedimientos que se ventilan ante este Instituto, mediante el oficio [REDACTED] solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, proporcionara información respecto de que si los usos de suelo de "BODEGA DE PRODUCTOS PERECEDEROS Y BODEGA DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS" o "ALMACÉN" se homologan o son equiparables al uso de suelo de "ALQUILER DE BODEGAS CON O SIN REFRIGERACIÓN DE PRODUCTOS PERECEDEROS O NO PERECEDEROS" toda vez que dicho uso se encuentra dentro de la clasificación de "SERVICIOS DE TRANSPORTE DE CARGA, DE PASAJEROS Y DE ALMACENAJE TEMPORAL" o si por el contrario los usos de suelo antes citados corresponden a naturalezas diferentes y si es el caso indicara entonces a que uso de suelo puede homologarse el de "BODEGA Y ALMACÉN", oficio que fue recibido en dicha dependencia el veintiocho de enero de dos mil catorce, y al cual se dio contestación mediante su similar SEDUVI/CGDAU/DGDU/DIDU/SNDU/0402/2014 de fecha dieciséis de julio de dos mil catorce, signado por el Subdirector de Normatividad del Desarrollo Urbano, de la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mediante el cual se informó en la parte conducente lo siguiente:-----

"...Asimismo, el uso de "Bodega de Productos Perecederos" se encuentra clasificado en el Género Comercio, Subgénero Abasto y Almacenamiento, Tipo Bodega de Productos Perecederos; el uso de "Bodega de Productos No Perecederos" se encuentra clasificado en el Género Comercio, Subgénero Abasto y Almacenamiento, Tipo Bodega de Productos No Perecederos, y el uso de "Alquiler de Bodegas Con o Sin Refrigeración de Productos Perecederos o No Perecederos" se encuentra clasificado en el Género Servicios, subgénero Transportes Terrestres, Tipo Terminales de Autotransporte Urbano y Foráneo. Derivado de que se encuentran clasificados en distintos grupos, no es posible realizar la compatibilidad entre ellos..." (sic).-----

6/10

En consecuencia y derivado que en la Tabla de Usos del Suelo antes mencionada no se advierte el Género Comercio, Subgénero Abasto y Almacenamiento, Tipo Bodega de Productos Perecederos y No Perecederos, esta autoridad se encuentra imposibilitada para determinar el cumplimiento o incumplimiento a la normatividad vigente en materia de uso de suelo y desarrollo urbano, respecto del uso de "ALMACEN DE MATERIALES DE FERRETERÍA" mismo que por su propia naturaleza se homologa al de "BODEGA DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS", lo anterior es así, ya que si bien es cierto de la Tabla de Usos del Suelo antes mencionada, se advierte el uso de "ALQUILER DE BODEGAS CON O SIN REFRIGERACIÓN DE PRODUCTOS PERECEDEROS O NO PERECEDEROS", también lo es que este se encuentra dentro del tipo "Servicios de transporte de carga, de pasajeros en general y de almacenaje temporal", dentro del subgénero "Servicios técnicos profesionales financieros de transporte y telecomunicaciones", y este a su vez dentro del género de "Servicios", por lo que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal al señalar en su oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/DIDU/SNDU/0402/2014 antes citado, que no existe compatibilidad entre ellos, y atendiendo a que se encuentran en diversos géneros,





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2878/2016

subgéneros y tipos, no es posible homologarlos entre sí, en ese sentido, y del análisis anteriormente señalado de conformidad con la Tabla de Usos del suelo, contenida en el **DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLALPAN DEL DISTRITO FEDERAL**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el trece 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 señalado en el oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/DIDU/SNDU/0402/2014, esta autoridad se encuentra imposibilitada para determinar el cumplimiento o incumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y su respectivo Reglamento, así como lo que disponen los programas vigentes en materia de uso del suelo, en términos de lo previsto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal 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".-----

Ahora bien, del acta de visita de verificación se advierte que el personal especializado en funciones de verificación, asentó que también observó un uso habitacional, por tanto, respecto del uso de suelo habitacional 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.-----

7/10

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." -----

En consecuencia y derivado de los razonamientos antes citados con fundamento en el artículo 87 fracción III de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su numeral 7, se determina poner fin al presente procedimiento al existir imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, es decir, al no contar con los elementos suficientes que permitan dictar resolución fundada y motivada, en la cual se califique el acta de visita de verificación y se fijen, en su caso, las responsabilidades que correspondan; así como las sanciones y medidas de seguridad que procedan en los





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2878/2016

términos y demás disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y su respectivo Reglamento.-----

Por lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción III 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.-----

III. La imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas...”-----

Por lo que es de resolverse y se:-----

RESUELVE

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

8/10

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

TERCERO.- Se resuelve poner fin al procedimiento, por la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 fracción III de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, 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.-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2878/2016

QUINTO.- Dese vista a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto con la presente resolución, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.-----

SEXTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, para lo cual se habilitan días y horas inhábiles, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, aplicado de manera supletoria en términos del artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

SÉPTIMO.- Los datos personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en el Sistema de Datos Personales relativo al procedimiento de calificación de actos 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.-----

9/10

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.-----

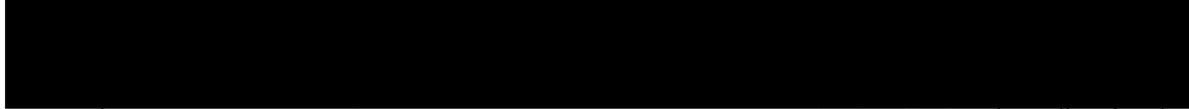
El interesado podrá dirigirse al Instituto de Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, donde recibirá asesoría sobre los derechos que tutela la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal al teléfono: 5636-4636; correo electrónico: datos.personales@infodf.org.mx o www.infodf.org.mx.-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2878/2016

OCTAVO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución al C. Titular y/o Propietario



fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, aplicado de manera supletoria al citado Reglamento en términos de su numeral 7.-----

NOVENO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2878/2016 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.-----

DÉCIMO.- 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.-----

10/10

LFS/EURM/ACC

