



“2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta”

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3375/2016

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Porvenir, número doscientos ochenta y siete (287), Edificio treinta y uno (31), Departamento ciento dos (102), colonia Las Arboledas, Delegación Tláhuac, en la Ciudad de México, de conformidad con los siguientes: -----

RESULTANDOS

1. En fecha cinco de diciembre 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/3375/2016, misma que fue ejecutada el seis 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. -----

2. Mediante acuerdo de fecha cuatro de enero de dos mil diecisiete se tuvo por no presentado el escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO. El Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación “A” del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver en definitiva el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo y 122 apartado C Base Tercera fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 97 y 98 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 1, 2 último párrafo, 3 fracciones V y IX, 7, 9, 40, 48 y 54 fracción I de Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d) y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----



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



"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3375/2016

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 Tláhuac, 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. ---

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.-----

2/8

1.- Se procede al estudio del texto del acta de visita de verificación, de la cual se desprende que personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en relación con el objeto y alcance de la visita de verificación asentó como hechos, objetos, lugares y circunstancias, 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:**-----

PLENAMENTE CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO DE MÉRITO POR ASI OBSERVARSE EN NOMENCLATURA OFICIAL ASÍ COMO CORROBORARLO CON LA VISITADA, OBSERVO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, EN PLANTA BAJA SE OBSERVA UN INMUEBLE DE USO HABITACIONAL DONDE EN UN AREA EN ESPECIFICO SE OBSERVA UN AREA DE VENTA DE ABARROTOS Y SE ATIENDE POR MEDIO DE UNA VENTANA. AL INTERIOR OBSERVO VARIOS ANAQUELES CON PRODUCTOS PROPIOS DEL GIRO, ASI COMO UN REFRIGERADOR VACIO. CON RESPECTO AL ALCANCE OBSERVO QUE: 1.- EL USO DE SUELO AL MOMENTO DE LA VISITA ES DE: VENTA DE ABARROTOS Y HABITACIONAL ; 2.- LAS MEDICIONES SON LAS SIGUIENTES: A) DEL INMUEBLE CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (58.00 M2); B) UTILIZADA EN RELACIÓN AL ESTABLECIMIENTO ES DE DIEZ METROS CUADRADOS (10.00 M2); C) CONSTRUIDA CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (58.00 M2); D) ALTURA TRES PUNTO UNO METROS LINEALES (3.1 M); E) NO CUENTA CON ÁREA LIBRE. PUNTO A Y PUNTO B NO EXHIBE NINGUNO EN ESTE MOMENTO



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



“2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta”

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3375/2016

De lo anterior se desprende que el uso de suelo utilizado en el establecimiento visitado es de **“VENTA DE ABARROTÉS”**, actividad que se desarrolla en una superficie de 10 m² (diez metros cuadrados), lo anterior toda vez que el Personal Especializado en Funciones de Verificación observó un área de venta de abarrotes atendiéndose por medio de una ventana, varios anaqueles con productos propios del giro, un refrigerador vacío entre otros, aunado a que señaló que el uso de suelo advertido es el de **“VENTA DE ABARROTÉS”**, 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

3/8

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: -----

verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos: -----

NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA. -----





"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3375/2016

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 establecimiento 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 TLÁHUAC"**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticinco de septiembre de dos mil ocho (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:-----

Una vez precisado lo anterior, resulta procedente como primer paso determinar la Zonificación que le corresponde al establecimiento visitado, apoyándose esta autoridad para tal efecto 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", opción Búsqueda numeral 3 (tres) Domicilio con los datos del predio visitado, advirtiéndose que la zonificación que le corresponde al inmueble de cuenta es la de Habitacional (H), tal y como se advierte a continuación:-----

4/8

Información General Cuenta Catastral [REDACTED] Dirección Calle y Número: PORVENIR 287 Colonia: LAS ARBOLEDAS Código Postal: 13219 Superficie del Predio: 12709 m2		Ubicación del Predio <p>2009 © ciudadmx, seduvi ■ 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>																			
Zonificación <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso del suelo U:</th> <th>Núcleos:</th> <th>Altura:</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 <u>Ver Tabla de Uso</u></td> <td>3</td> <td>11</td> <td>40</td> <td>0</td> <td>B (Baja 1 viv/100 m2)</td> <td>22875</td> <td>127</td> </tr> </tbody> </table>				Uso del suelo U:	Núcleos:	Altura:	% Área Libre:	M2 mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*):	Número de Viviendas Permitidas:	Habitacional <u>Ver Tabla de Uso</u>	3	11	40	0	B (Baja 1 viv/100 m2)	22875	127
Uso del suelo U:	Núcleos:	Altura:	% Área Libre:	M2 mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*):	Número de Viviendas Permitidas:												
Habitacional <u>Ver Tabla de Uso</u>	3	11	40	0	B (Baja 1 viv/100 m2)	22875	127												





"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3375/2016

Ahora bien, la Orden de Visita de Verificación se advierte que se encuentra dirigida a un departamento número ciento dos (102), ubicado en el edificio marcado con el número treinta y uno (con lo que se puede presumir salvo prueba en contrario que se trata de un conjunto habitacional), y toda vez que del **"DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLÁHUAC"**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticinco de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), se advierte que al inmueble visitado le es aplicable la Norma 14. "Usos del suelo dentro de los Conjuntos Habitacionales", que establece lo siguiente:

Normas por Ordenación:

Generales	
Inf. de la Norma	Coefficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS).
Inf. de la Norma	Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H).
Inf. de la Norma	Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo.
Inf. de la Norma	Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio.
Inf. de la Norma	Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.
Inf. de la Norma	Subdivisión de Predios.
Inf. de la Norma	Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales.
Inf. de la Norma	Locales con uso distinto al habitacional en zonificación habitacional (H)
Inf. de la Norma	Usos del suelo dentro de los conjuntos Habitacionales
Inf. de la Norma	Ampliación de construcciones existentes
Inf. de la Norma	Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular. SUSPENDIDA AL 31 DE MARZO DEL 2017
Inf. de la Norma	De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.
Particulares	
Inf. de la Norma	Norma de Ordenación Particular para el incremento de alturas y porcentaje de área libre.
Inf. de la Norma	Norma de ordenación particular para equipamiento social y/o de infraestructura, de utilidad pública y de interés general
Inf. de la Norma	Norma de ordenación particular para incentivar los estacionamientos públicos y/o privados
Inf. de la Norma	Usos complementarios en zonificación habitacional (H)
Inf. de la Norma	Preservación del uso industrial, en aquellos inmuebles zonificados con uso del suelo habitacional (H)

5/8

NORMAS GENERALES

Clave de la Norma	Nombre y Descripción
14	Usos del suelo dentro de los conjuntos Habitacionales En vivienda plurifamiliar en régimen de condominio, se podrá solicitar el cambio de uso del suelo y, en su caso, modificación y/o ampliación, siempre y cuando se trate de usos de bajo impacto urbano, se proponga en planta baja, no se invadan áreas comunes y no ponga en riesgo la seguridad estructural del inmueble. Para lo cual deberá apegarse a lo marcado en la Ley de Desarrollo Urbano, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, Ley de Establecimientos Mercantiles y el Reglamento de Construcciones, todos del Distrito Federal.

En consecuencia, y toda vez que como ya se señaló el inmueble visitado se trata de un departamento ubicado en un conjunto habitacional, y de los autos que integran el presente procedimiento no se encuentra documental alguna con la que se acredite que el conjunto habitacional donde se ubica el inmueble visitado se encuentra constituido bajo el régimen de condóminos, y que por consiguiente le sea aplicable y exigible dar



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

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



"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3375/2016

observancia a lo establecido en la Norma 14 (Usos del suelo dentro de los Conjuntos Habitacionales), por lo anterior esta autoridad concluye que los elementos con los que cuenta esta autoridad son insuficientes para determinar al momento de la Visita de Verificación el cumplimiento o incumplimiento a lo que disponen los Programas Vigentes en materia de Uso de Suelo y Normas de Ordenación en función de la Zonificación correspondiente, o bien, en las disposiciones establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su respectivo Reglamento y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente, en términos de lo establecido en el artículo 43 de la citada Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que establece textualmente lo siguiente: -----

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

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

6/8

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-----



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



“2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta”

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3375/2016

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

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

TERCERO.- Se resuelve 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.-----

7/8

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 se comisione a personal especializado en funciones de verificación a efecto de que proceda a 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.-----

SÉPTIMO.- 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**



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



“2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta”

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3375/2016

los visitados ingresan su escrito de observaciones, como parte de los medios de defensa jurídica que les asisten, además de otras transmisiones previstas en la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal.-----

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

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

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

8/8

OCTAVO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del establecimiento visitado, en el domicilio ubicado en calle Porvenir, número doscientos ochenta y siete (287), Edificio treinta y uno (31), Departamento ciento dos (102), colonia Las Arboledas, Delegación Tláhuac, de esta Ciudad, lo anterior de conformidad con los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81 y 82 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 conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/3375/2016, 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 y firma el Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación “A” del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. Conste. -----

LFS/EURM

