



“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0491/2017

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble denominado "NATWAY", ubicado en Avenida Nuevo León, número 284-A (doscientos ochenta y cuatro guion A), Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, en la Ciudad de México, atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1. En fecha veinte de febrero de dos mil diecisiete, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0491/2017, misma que fue ejecutada el veintiuno 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. En fecha ocho de marzo de dos mil diecisiete, 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. -----

1/16

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. -----





"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos."

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0491/2017

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

PLENA Y LEGALMENTE CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE DENOMINADO "NATWAY" POR ASI CORROBORARLO CON LA NOMENCLATURA OFICIAL DEL LUGAR OBSERVO SE TRATA DE INMUEBLE DE PLANTA BAJA MAS UN NIVEL CON NÚMERO Y DENOMINACIÓN VISIBLE EN FACHADA COLOR AZUL CON PUERTA METÁLICA COLOR BLANCO DE ACCESO PEATONAL, SOY ATENDIDO POR EL [REDACTED] EN CARÁCTER DE ENCARGADO CON QUIEN ENTIENDO LA DILIGENCIA, UNA VEZ EXPUESTO EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA SOLICITO Y PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DÓNDE OBSERVO SE TRATA DE CENTRO DE NUTRICIÓN CON ACCESO POR ESCALERAS A PLANTA ALTA, CUENTA CON CUATRO ÁREAS UNA EMPLEADA COMO CONSULTORIO CON MUEBLES DE OFICINA, ESCRITORIO Y EQUIPO DE CÓMPUTO, ÁREA DE BAÑO MIXTO EN FUNCIONAMIENTO, ÁREA DE OFICINA CON MUEBLES DE OFICINA Y CUATRO EQUIPOS DE CÓMPUTO, CON IMPRESORA Y EQUIPO CICLORAMA PARA PUBLICIDAD DE CONTENIDOS Y SERVICIOS QUE OFRECE EL ESTABLECIMIENTO, ASÍ COMO ÁREA DE RECEPCIÓN CON MOSTRADOR, EQUIPO DE CÓMPUTO, PENDÓN CON SOPORTE CON IMAGEN DE LOS CONTENIDOS PARA CLIENTES Y EQUIPO DE AUDIO. CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION MANIFESTÓ LO SIGUIENTE: 1) EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA PRÁCTICA DE LA PRESENTE DILIGENCIA ES DE CENTRO DE NUTRICIÓN CON CONSULTORIO Y OFICINA DE PUBLICIDAD PARA CONTENIDOS Y SERVICIOS QUE OFRECE EL CENTRO DE NUTRICIÓN DENOMINADO "NATWAY, NUTRICIÓN", 2) LA MEDICION DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES: A) LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE VISITADO ES DE SESENTA Y DOS PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (62.85 M2), B) LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE SESENTA Y DOS PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (62.85 M2), C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE SESENTA Y DOS PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (62.85 M2), D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE TRES PUNTO SETENTA Y UNO (3.71 M), E) DE LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE NO SE ADVIERTE AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. CON RESPECTO AL APARTADO A EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO DIGITAL Y B) EN SU CASO NO EXHIBE DICTAMEN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL.

3/16

De lo anterior se desprende que los usos de suelo utilizados en el inmueble visitado, son de "CONSULTORIO Y OFICINA", actividades que se desarrollan en una superficie de 62.85 m² (sesenta y dos punto ochenta y cinco metros cuadrados), misma que se determinó utilizando Telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, lo anterior es así en virtud de que el personal especializado en funciones de verificación observó consultorio con muebles de oficina, escritorio, equipos de cómputo, entre otros, 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





"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos."

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0491/2017

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".-----

2.- Asimismo asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, lo siguiente: -----

visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos.

1.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO DIGITAL expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición VEINTINUEVE DE ENERO DE DOS MIL DIECISEIS, con vigencia de UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN., FOLIO 1124-151CAED16D, ZONIFICACION HW/24M/20(HABITACIONAL MIXTO), PARA EL DOMICILIO: AVENIDA NUEVO LEON 284, COLONIA HIPÓDROMO, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, CP. 06100, DONDE EL USO DE SUELO PARA CONSULTORIO APARECE COMO PERMITIDO, SIN FIRMAS AUTOGRAFAS NI SELLOS DE LA DEPENDENCIA, SOLO CADENA VERIFICACIÓN:

IE03860PX+XRA9UNTCVH0W==-----

4/16

Documental que esta autoridad determina no tomarla en cuenta para efectos de emitir la presente determinación, toda vez que al ser copia simple la misma carece de valor probatorio, pues dicha probanza por sí sola y dada su naturaleza 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, adminicularla con otro medio que robustezca su fuerza probatoria, sin que ello acontezca en la especie, siendo aplicable de manera analógica el criterio visible en la Tesis de Jurisprudencia Instancia Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo: XXV, Mayo de 2007, Tesis: I.3o.C. J/37, Página: 1759, titulada:-----

Época: Novena Época
Registro: 172557
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Tomo XXV, Mayo de 2007
Materia(s): Civil





“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0491/2017

Tesis: I.3o.C. J/37
Página: 1759

COPIAS FOTOSTÁTICAS SIMPLES. VALOR PROBATORIO DE LAS, CUANDO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON OTRAS PRUEBAS.

Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, sin embargo, cuando son adminiculadas con otras pruebas quedan al prudente arbitrio del juzgador como indicio, en consecuencia, resulta falso que carezcan de valor probatorio dichas copias fotostáticas por el solo hecho de carecer de certificación, sino que al ser consideradas como un indicio, debe atenderse a los hechos que con ellas se pretenden probar, con los demás elementos probatorios que obren en autos, a fin de establecer, como resultado de una valuación integral y relacionada con todas las pruebas, el verdadero alcance probatorio que debe otorgárseles.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo en revisión 713/96. José Luis Levy Aguirre. 26 de abril de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Amparo en revisión 1743/96. Latino Americana de Válvulas, S.A. 20 de septiembre de 1996. Mayoría de votos; unanimidad en relación con el tema contenido en esta tesis. Disidente: José Luis García Vasco. Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Heriberto Pérez Reyes.

Amparo directo 3003/98. Edificadora y Urbanizadora Morelos, S.A. de C.V. 18 de junio de 1998. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda. Secretario: Régulo Pola Jesús.

Amparo directo 86/2007. Óscar René Cruz Miyano. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Benito Alva Zenteno. Secretario: V. Óscar Martínez Mendoza.

Amparo directo 119/2007. Marie Furukaki Matsumoto. 26 de marzo de 2007. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Greta Lozada Amezcua.

En consecuencia, y toda vez que de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa NO se advierte documental idónea con la cual se acredite el uso de suelo y superficie utilizados 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 CUAUHTÉMOC”**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), del que se advierte en el Apartado “1.4. Disposiciones del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y otros Instrumentos Normativos y Operativos que inciden en la Delegación”, que a la colonia Hipódromo, de la Delegación Cuauhtémoc, en





“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0491/2017

la cual se encuentra el inmueble visitado, le corresponde el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Hipódromo”, tal y como se refiere a continuación:-----

Otros Instrumentos Normativos y Operativos que Inciden en la Delegación-----

Programas Parciales de Desarrollo Urbano.-----

Como niveles complementarios de planeación en la Delegación Cuauhtémoc adicionalmente, existen actualmente 5 Programas Parciales de Desarrollo Urbano: Centro Histórico, Cuauhtémoc, Hipódromo, **Centro Alameda** y Santa María la Ribera – Atlampa y Santa María Insurgentes, que en total regulan aproximadamente el 33.75% del territorio delegacional (1095.05 ha). El 10.47% de los mismos (1 de los 5) han concluido su vigencia y los otros cuatro cuentan con 5 años de haber sido publicados.-----

Mismo que de conformidad con el apartado 4.5 del citado Decreto denominado “Programas Parciales de Desarrollo Urbano”, se advierte que fue ratificado en los mismos términos en que fue publicado, por lo tanto, queda claro que la calificación del texto del Acta de Visita de Verificación se hará de conformidad con el Programa Parcial en comento.-----

6/16

4.5 Programas Parciales de Desarrollo Urbano.-----

De conformidad con lo establecido en los Artículo 25 del Decreto, por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y de otros ordenamientos asociados al desarrollo urbano, publicados en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 29 de enero de 2004, los Programas Parciales de Desarrollo Urbano “Colonia Cuauhtémoc” publicado en la Diario Oficial de la Federación el 27 de enero de 1994, confirmado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 31 de julio de 1997 y reconocido nuevamente en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de julio de 1999 e “Hipódromo” publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de septiembre de 2000, se ratifican en los mismos términos en que fueron publicados.-----

Una vez precisado lo anterior, 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.cdmx.gob.mx), en el icono de “SIG ciudadmx”, opción Búsqueda numeral 3 (tres) Domicilio con los datos del predio visitado, del que se advierte que la zonificación que le corresponde al establecimiento 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, tal y





"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos."

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0491/2017

como se advierte a continuación: -----

<p>Información General</p> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <p>Dirección</p> <p>Calle y Número: NUEVO LEON 284 Colonia: HIPODROMO Código Postal: 06100 Superficie del Predio: 200 m²</p> <p><small>"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.</small></p>	<p>Ubicación del Predio</p> <p>2009 © ciudadmx, seduvi Predio Seleccionado</p> <p><small>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</small></p>																
<p>Zonificación</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso del Suelo 3:</th> <th>Niveles:</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 Mixto. Ver tabla de Uso</td> <td>0</td> <td>24</td> <td>20</td> <td>90</td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		Uso del Suelo 3:	Niveles:	Altura:	% Área Libre:	M ² mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas	Habitacional Mixto. Ver tabla de Uso	0	24	20	90		0	0
Uso del Suelo 3:	Niveles:	Altura:	% Área Libre:	M ² mín. Vivienda:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas										
Habitacional Mixto. Ver tabla de Uso	0	24	20	90		0	0										

7/16

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





“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0491/2017

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

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

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

Registro No. 186243
Localización:
Novena Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XVI, Agosto de 2002
Página: 1306
Tesis: V.3o.10 C
Tesis Aislada
Materia(s): Civil

8/16

INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

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





“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0491/2017

CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO		H	HC	HO	HM	HCS	E	EA
SERVICIOS	ADMINISTRACION	Oficinas, despachos y consultorios						
		Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares						
		Bancos y casas de cambio						
	HOSPITALES	Hospital de urgencias, de especialidades general y centro médico						
	CENTROS DE SALUD	Centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general						
		Laboratorios dentales, de análisis clínicos y radiografías						
	ASISTENCIA SOCIAL	Asilos de ancianos, casas de cuna y otras instituciones de asistencia	*	*				
	ASISTENCIA ANIMAL	Veterinarias y tiendas de animales						
		Centros antirrábicos, clínicas, hospitales veterinarios						
	EDUCACION ELEMENTAL	Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos	*	*				
		Escuelas primarias	*	*				
	EDUCACION MEDIA, SUPERIOR E INSTITUCIONES CIENTIFICAS	Academias de danza, belleza, contabilidad, computación e idiomas						
		Escuelas secundarias y secundarias técnicas						
		Escuelas preparatorias, institutos técnicos, centros de capacitación, CCH, CONALEP, vocacionales, politécnicos, tecnológicos, universidades, centros de estudios de postgrado y escuelas normales						
	EXHIBICIONES	Galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre	*					
	CENTROS DE INFORMACION	Bibliotecas	*					
	INSTITUCIONES RELIGIOSAS	Templos y lugares para culto						
		Instalaciones religiosas, seminarios y conventos						
	ALIMENTOS Y BEBIDAS	Cafés, fondas y restaurantes						
		Centros nocturnos y discotecas						
		Cantinas, bares, cervecerías, pulquerías y virid bars						
	ENTRETENIMIENTO	Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cinescopia						
		Centros de convenciones						
	RECREACION SOCIAL	Centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles						
		Clubes de golf y pista de equitación						
		Clubes sociales y salones para banquetes						
		Lienzos charros y clubes campestres						
	DEPORTES Y RECREACION	Centros deportivos						
		Estadios, hipódromos, autódromos, galgódromos, velódromos, arenas taurinas y campos de tiro						
		Boliche, billares y pistas de patinaje						
	ALOJAMIENTO	Hoteles, moteles	*	*	*	*	*	*
		Albergues, Alojamiento y desayuno						
	POLICIA	Carpetas y casetas de vigilancia						
		Encierro de vehículos, centrales de policía y estaciones de policía						
	BOMBEROS	Estación de bomberos						
	RECLUSORIOS	Centros de readaptación social y de integración familiar y reformatorio						
	EMERGENCIAS	Puesto de socorro y centrales de ambulancias						
	FUNERARIOS	Cementerios y crematorios						
		Agencias funerarias y de inhumación						
		Terminales de autotransporte urbano y foráneo						
	Terminales de carga							
TRANSPORTES TERRESTRES	Estaciones del sistema del transporte colectivo	**	**					
	Estacionamientos públicos							
	Edificios para estacionamiento de vehículos							
	Encierro y mantenimiento de vehículos							
	Terminales del sistema del transporte colectivo							
TRANSPORTES AEREOS	Terminales aéreas							
	Helipuertos							
COMUNICACIONES	Agencias de correo, telégrafos y teléfonos							
	Centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público							
	Centrales telefónicas sin atención al público							
	Estación de radio o televisión, con auditorio y estudios cinematográficos							
	Estaciones reitoras de comunicación celular							
INDUSTRIA	INDUSTRIA							
	Micro-industria, industria doméstica y de alta tecnología							
	Industria vecina y pesquera							
INFRAESTRUCTURA	INFRAESTRUCTURA							
	Estaciones y subestaciones eléctricas							
	Estaciones de transferencia de basura							

10/16





“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0491/2017

En ese sentido, de la tabla anterior se advierte que los usos del suelo utilizados para **“CONSULTORIO Y OFICINA”**, en los inmuebles a los que les es aplicable la zonificación **Habitacional Mixto (HM)** como lo es precisamente el inmueble visitado, se encuentran **PERMITIDOS**, por lo que se hace evidente que los usos del suelo que el inmueble materia de este asunto utiliza para llevar a cabo el desarrollo de sus actividades son los permitidos en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, en términos de la zonificación aplicable de conformidad con el “PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “COLONIA HIPÓDROMO”, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el quince de septiembre del año dos mil (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto).-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, respecto de los usos de suelo utilizados en el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable al inmueble de referencia, de conformidad con el **“PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “COLONIA HIPÓDROMO”**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el quince de septiembre del año dos mil (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), en relación con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

11/16

“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:-----





“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0491/2017

- 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 ejercer 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.-----

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

12/16





"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos."

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0491/2017

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 los usos 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 **"PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "COLONIA HIPÓDROMO"**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el quince de septiembre del año dos mil (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), en el cual únicamente se señala la zonificación que le corresponde al inmueble objeto del presente procedimiento, y con base en ello se determinan 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.

13/16

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 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal."* (sic). Al respecto, el precepto legal antes citado, dispone de manera textual, lo siguiente:

Artículo 77. Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar alguno de los siguientes proyectos:

- I. De uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción;
- II. De uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción;
- III. De usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción;
- IV. Estaciones de servicio de combustible para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo
- V. Crematorios





“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0491/2017

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).-----

Es decir, en el caso en concreto, el inmueble visitado es destinado para “CONSULTORIO Y OFICINA”, en una superficie de construcción de 62.85 m² (sesenta y dos punto ochenta y cinco metros cuadrados), consecuentemente no se actualiza ninguna de las hipótesis señaladas en el precepto legal antes transcrito, ya que el establecimiento visitado NO es de (I) uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción; (II) de uso no habitacional de más de cinco mil metros cuadrados de construcción; (III) de usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción; (IV) Estación de servicio de combustible para carburación como gasolina, diese, gas LP y gas Natural, para el servicio público y/o autoconsumo; (V) Crematorio, ni (VI) se aplica la Norma de Ordenación General número diez (10), consecuentemente no requiere dictamen de impacto urbano o urbano-ambiental a que hace referencia dicho precepto legal.-----

14/16

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 “PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “COLONIA HIPÓDROMO”, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el quince de septiembre del año dos mil (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), esta autoridad determina no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble materia 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.”-----

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





"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos."

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0491/2017

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 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-----

SEXTO.- Los datos personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en el **Sistema de Datos Personales relativo al procedimiento de calificación de actas de verificación de las materias del ámbito central** el cual tiene su fundamento en los artículos **25 Apartado A Bis, sección primera** fracción VI del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 6 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, **cuya finalidad es para el resguardo, protección y manejo de los datos personales que la Dirección de Calificación "A" obtiene cuando los visitados ingresan su escrito de observaciones, como parte de los medios de defensa jurídica que les asisten,** además de otras transmisiones previstas en la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal.-----

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





“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0491/2017

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.

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble materia del presente procedimiento denominado "NATWAY", en el domicilio ubicado en Avenida Nuevo León, número 284-A (doscientos ochenta y cuatro guion A), Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, en la Ciudad de México, lo anterior con fundamento en los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81, 82 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en su numeral 7.

16/16

OCTAVO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/0491/2017 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.

LFS/AGC

Handwritten signature and arrow pointing to the initials LFS/AGC.

