**700-CVV-RE-07**
**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1515/2017**

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Aponecas, número 81 (ochenta y uno), colonia el Caracol, Delegación Coyoacán, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes: ----------
---

----------**R E S U L T A N D O S**----------
---

**1.-** En fecha treinta y uno de mayo 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/1515/2017, misma que fue ejecutada el día dos de junio del mismo 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 dieciséis de junio de dos mil diecisiete, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por [redacted] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veintiuno de junio de dos mil diecisiete, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de [redacted] del inmueble objeto del presente procedimiento de verificación, asimismo se ordenó la práctica de una inspección ocular al inmueble visitado con el fin de constatar la superficie ocupada para establecimiento mercantil y habitacional, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo a las once horas con treinta minutos del doce de julio de dos mil diecisiete, en la cual se hizo constar la comparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas. ----------
---



**3.-** Mediante oficio INVEADF/DVMAC/5896/2017, de fecha trece de julio de dos mil diecisiete, se remitieron a esta Dirección las constancias relativas a la inspección ocular señalada en el punto anterior, al cual le recayó acuerdo de fecha treinta y uno de julio de dos mil diecisiete, en el cual se tuvo por agregado a los autos del presente procedimiento.----------
---

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

----------**C O N S I D E R A N D O S**----------

**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, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.---------- 2/16

**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 Coyoacán**, y Normas de Ordenación en el Distrito Federal, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento 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 35 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 se presentó escrito de observaciones y pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias

contenidos en el acta de visita de verificación, por lo que se procede a llevar a cabo el estudio y análisis del mismo así como a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.----------

---

El Personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en relación con el objeto y alcance la visita de verificación asentó los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias: ----------

---

NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA.
En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:----------
CONSTITUIDO LEGALMENTE EN EL INMUEBLE ANTES MENCIONADO SE OBSERVA QUE TIENE LA FACHADA COLOR BLANCO CON VENTANALES , AL TOCAR LA PUERTA ME ATIENDE [redacted] Y CONFIRMA QUE ES LA DIRECCIÓN CORRECTA Y NOS PROPORCIONA EL ACCESO AL INMUEBLE., AL REAIZAR EL RECORRIDO DEL INMUEBLE ACOMPAÑANDONOS EL ANTES MENCIONADO EN TODO MOMENTO Y SE OBSERVA QUE CONSTÁ DE PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES, EN DONDE : PLANTA BAJA CUENTA CON UNA BODEGA Y UNA AREA DE TRABAJO, EN EL PRIMER NIVEL SE OBSERVAN TRABAJOS DE OFICINA Y EN LOS RESTANTES NIVELES SON DE CASA HABITACIÓN SE. PROCEDIENDO A RELIZAR LOS SIGUIENTES PUNTOS DEL ALCANCE LA DE VISITA DE VERIFICACIÓN OBSERVA EN EL PUNTO 1. EL USO DEL SUELO OBSERVADO DEL INMUEBLE ES MIXTO COMERCIAL Y HABITACINAL AL MOMENTO DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN ,2A. LA MEDICIÓN DEL IMUEBLE ES 172.8 M2(CIENTO SETENTA Y DOS PUNTO OCHO METROS CUADRADOS) 2B. LA SUPERFICIE UTILIZADA POR EL INMUEBLE ES DE 528.9 M2 (QUINIENTOS VEINTIOCHO PUNTO NUEVE METROS CUADRADOS) 2C. LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE 445.2 ( CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO PUNTO DOS METROS CUADRADOS) 2D. LA ATURA DEL INMUEBLE ES DE 13 METROS LINEALES (TRECE METROS LINEALES) 2E. SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 83.76 M2 (OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS . CONFORME AL APARTADO A L. SE SOLICITA CERTIFICADO DE ZONIFICACION PARA EL USO DEL SUELO I NO LO EXHIBE EN ESTE MOMENTO II CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN NO LO EXHIBE EN ESTE MOMENTO III CERTIFICADO DE ZONIFICACION PARA EL USO DE SUELO ESPECÍFICO NO LO EXHIBE EN ESTE MOMENTO IV, DICTAMEN DE IMPACTÓ URBANO AMBIENTAL NO LO EXHIBE EN ESTE MOMENTO .----------

---

3/16

De la transcripción anterior, se hace evidente que los usos de suelo utilizados en el establecimiento visitado, son de **"OFICINA Y BODEGA"**, la segunda la cual por su propia naturaleza y atendiendo a los elementos asentados en el acta de visita de verificación, se homologa al de "BODEGA DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS Y/O BODEGA DE PRODUCTOS PERECEDEROS", lo anterior es así, toda vez que el personal especializado en funciones de verificación, al momento de la visita de verificación observó bodega y área de trabajo, y en primer nivel trabajos de oficina, entre otros, aunado a que señaló que el uso de suelo observado es de **"OFICINA Y BODEGA"**, hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa adscrito a este Instituto, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos

29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:----------

---

Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

*"La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica".*----------

---



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

---

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

**NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA.**---------- ... los siguientes HECHOS / OBJETO

---

---

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del

Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes: ----------
---
---

*"PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACIÓN EN LA AUDIENCIA CONSTITUCIONAL. Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 151, primer párrafo de la Ley de Amparo, es suficiente que en el acta de la audiencia se señale que se dio lectura a las constancias que obran en autos, para que se entienda que las documentales han quedado relacionadas y recibidas en ese acto, sin que sea necesario que se haga mención expresa de cada una de ellas."* ----------
---

Sin embargo las mismas no son idóneas para acreditar el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, por lo que no pueden ser tomadas en cuenta para emitir la presente resolución administrativa (salvo aquellas respecto de las cuales esta autoridad así considere y de las cuales emitirá pronunciamiento en líneas subsecuentes), sirve de apoyo la siguiente tesis que a continuación se cita: ----------
---



***Registró No.*** *170209*
***Localización:***
*Novena Época*
*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*
*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*
*XXVII, Febrero de 2008*
*Página: 2371*
*Tesis: I.3o.C.671 C*
*Tesis Aislada*

*Materia(s): Civil*
***PRUEBAS. PARA DETERMINAR SU IDONEIDAD HAY QUE ATENDER A LA MANERA EN QUE REFLEJAN LOS HECHOS A DEMOSTRAR.***
*La doctrina establece que son hechos jurídicos: 1. Todo lo que represente una actividad humana; 2. Los fenómenos de la naturaleza; 3. Cualquier cosa u objeto material (haya o no intervenido el hombre en su creación); 4. Los seres vivos y 5. Los estados psíquicos o somáticos del hombre; circunstancias que, al dejar huella de su existencia en el mundo material, son susceptibles de demostrarse. Por su parte, las pruebas son los instrumentos a través de los cuales las partes en un proceso pretenden evidenciar la existencia de los hechos que constituyen el fundamento de sus acciones o excepciones según sea el caso. En este orden, la idoneidad de un medio probatorio no se determina en relación con sus aspectos formales o de constitución, sino en la manera en que refleja los hechos que pretenden demostrarse en el juicio. Considerar lo opuesto llevaría al extremo de que por el solo hecho que a una probanza le asistiera pleno valor probatorio, ello relevara al juzgador del análisis de su contenido para determinar si la misma tiene relación con los hechos respectivos, situación que sería contraria a la naturaleza y finalidad procesal de las pruebas.*

*TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

*Amparo directo 166/2007. Televisa, S.A. de C.V y otras. 6 de julio de 2007. Unanimidad de votos, con salvedad en cuanto a las consideraciones referidas a la prueba pericial, por parte del Magistrado Neófito López Ramos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Salvador Andrés González Bárcena*

***Registro No.*** *175823*
***Localización:***
*Novena Época*
*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*
*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*
*XXIII, Febrero de 2006*
*Página: 1888*
*Tesis: I.1o.A.14 K*
*Tesis Aislada*

*Materia(s): Común*
***PRUEBAS EN EL JUICIO DE AMPARO. LA FALTA DE IDONEIDAD Y PERTINENCIA IMPLICA QUE EL JUEZ DE DISTRITO NO ESTÉ OBLIGADO A RECABARLAS.***
*Los artículos 150 y 152 de la Ley de Amparo, así como el 79 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a los juicios de garantías, disponen que en el juicio de amparo son admisibles toda clase de pruebas, con excepción de la de posiciones y de las que atenten contra la moral y el derecho y que, a efecto de que las partes puedan rendirlas, las autoridades están obligadas a expedir con toda oportunidad las que tengan en su poder y si no cumplen con esa obligación, a petición del interesado, el Juez de Distrito les exigirá tales medios de prueba con el único requisito de que, previo a esa petición, se hubieran solicitado directamente a los funcionarios. Sin embargo, el contenido de dichos dispositivos no debe interpretarse en el sentido de que el juzgador está obligado, en todos los casos, a recabar las pruebas ofrecidas por las partes, sino que, para su admisión, deben cumplir con los principios de pertinencia e idoneidad. Ahora bien, el primero de tales principios impone como limitación al juzgador, tanto al calificar la admisión o desechamiento de las pruebas ofrecidas por las partes como las que traiga oficiosamente, que tengan relación inmediata con los hechos controvertidos, con la finalidad de evitar, por economía procesal, diligencias innecesarias y carentes de objeto, y el segundo, regido, a su vez, por los principios de expeditez en la administración de justicia y de economía procesal, consiste en que la prueba sea el medio apropiado y adecuado para probar el hecho que se pretende demostrar, de modo que intentar recabar una prueba que no cumpla con esas exigencias provocaría una mayor dilación en el trámite del proceso en perjuicio de los justiciables y de la pronta y expedita impartición de justicia.*

*PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.*
*Queja 10/2004. María Angélica Sigala Maldonado. 25 de febrero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Ronzon Sevilla. Secretario: Rodrigo Mauricio Zerón de Quevedo.*----------

---

Ahora bien, de las documentales que fueron exhibidas durante la substanciación del presente procedimiento se advierte impresión de Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con folio COAVAP2017-06-0500210625, con clave de establecimiento CO2017-06-05AVBA00210625 de fecha dos de junio de dos mil diecisiete, a favor del inmueble visitado, por lo que es procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación; desprendiéndose del

propio documento que el Giro Mercantil es de OFICINA, dado de alta ante la Secretaría de Desarrollo Económico del Distrito Federal, (actividades que corresponden a las observadas por el personal especializado en funciones de verificación al momento de la visita de verificación), desprendiéndose en su parte conducente que: "*...El establecimiento va a funcionar en un máximo del 20% de la construcción de la vivienda exclusivamente por integrantes de la familia del interesado (artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal): (Si)* (sic.)...". ----------
---
---

En ese sentido, del oficio número DGJEL/DLTI/1815/2012, de fecha veintisiete de marzo de dos mil doce, signado por el Director de Legislación y Trámites Inmobiliarios de la Dirección General Jurídica y Estudios Legislativos de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Distrito Federal, se desprende lo siguiente: ----------
---
---

***La Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal dispone lo siguiente:*** 7/16

***Artículo 37.- Podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto distinto de los señalados en las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35, debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso, sin que ello implique la modificación del uso del suelo.***

***Los establecimientos mercantiles que operen en las condiciones previstas en este artículo, deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate.***
***No podrán establecerse en los términos de este artículo, giros mercantiles que requieran para su operación grandes volúmenes de agua como los que presten servicios de lavandería, tintorería, lavado de vehículos, venta y distribución de agua embotellada.***

*La disposición transcrita tiene como finalidad permitir la realización de actividades de intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios distintas de las desarrolladas en establecimientos de impacto zonal y de impacto vecinal así como tampoco las relativas a servicios de hospedaje prestados por hospitales, clínicas médicas, asilos, conventos, internados y seminarios, educación de carácter privado en los niveles prescolar, jardín de niños, básica,*

1

*bachillerato, técnica y superior, reparaciones mecánicas, hojalatería, pintura, eléctricas, electromecánicas, de lavado y/o engrasado, vestiduras, instalación de alarmas y/o accesorios similares de vehículos automotores, estacionamiento público, alquiler de mesas de billar o líneas para boliche, baños Públicos, masajes y gimnasios, lavandería y tintorería, salones de fiestas infantiles, lavado de vehículos ni venta o distribución de agua embotellada, de conformidad con los artículos 2, fracción XIV y 35 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal.*

*La disposición contenida en el primer párrafo del artículo 37 antes referido, constituye una excepción a la contenida en el primer párrafo del artículo 39 de la misma ley mencionada, la cual establece que: "El Aviso a que se refiere el artículo anterior permite al Titular a ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.", por lo que expresamente se dispone en el primero de los artículos mencionados que el funcionamiento de los establecimientos de que se trata no implica la modificación del uso del suelo.*



*En consideración de lo anterior es innecesario que para el funcionamiento de establecimientos mercantiles en los términos del artículo 37 de la Ley de la materia se requiera el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, dado que es irrelevante para ello el uso de suelo que establezca el programa de desarrollo urbano respectivo." (sic).*----------

---

De lo que se concluye que para que el establecimiento objeto del presente procedimiento se encuentre en la hipótesis antes señalada, es necesario que se cumplan –entre otros-, los siguientes requisitos: ----------

---

*1.- La superficie destinada para la operación de un establecimiento mercantil dentro de la vivienda no deberá exceder el 20% de la superficie de ésta última*

*2.- Las actividades desarrolladas deberán ser distintas a las señaladas en las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal,*

*3.- Los establecimientos mercantiles que operen en las condiciones previstas en este artículo, deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate,*

*4.- No podrán establecerse en los términos de este artículo, giros mercantiles que requieran para su operación grandes volúmenes de agua como los que presten servicios de lavandería, tintorería, lavado de vehículos, venta y distribución de agua embotellada…*

---

Advirtiéndose del acta de visita de verificación las actividades desarrolladas en el establecimiento visitado, superficie utilizada por uso, sin existir referencia de si el establecimiento es atendido exclusivamente por miembros de la familia que habita el inmueble materia del presente procedimiento, ni si el giro desarrollado, es decir, de **"OFICINA",** requiere para su operación de grandes volúmenes de agua, y no excede el 20% (veinte porciento) de la superficie de la vivienda, para poder determinar si se actualiza lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, en consecuencia esta autoridad se encuentra imposibilitada para determinar si la operación del establecimiento mercantil objeto del presente procedimiento se encuentra en la hipótesis señalada en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal, y en consecuencia si el mismo requiere o no de Certificado de Uso del Suelo, o si con la operación y funcionamiento del establecimiento visitado se modifican los usos del suelo permitidos conforme a la zonificación aplicable. ---

9/16

---

---

Por otro lado, respecto al uso de suelo de **"BODEGA"**, el cual por su propia naturaleza y atendiendo a los elementos asentados en el acta de visita de verificación, se homologa al de "BODEGA DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS Y/O BODEGA DE PRODUCTOS PERECEDEROS", 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 dicho 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 suelo, contenida en el **"DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN COYOACÁN DEL DISTRITO FEDERAL"**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez 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:----------

---

---

---

---

---

---

**Simbología**

Uso Permitido

Uso Prohibido

**Notas**

1. 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 Art. 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 para los cinco Programas Parciales, ya que éstos cuentan con normatividad específica.

**Clasificación de Usos del Suelo**

| | | | | H Habitacional | HO Habitacional con Oficinas | HC Habitacional con Comercio en Planta | HM Habitacional Mixto | CB Centro de Barrio | I Industria | E Equipamiento | EA Espacios Abiertos | AV Áreas Verdes |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Servicios | Servicios técnicos, profesionales, financieros, de transporte y telecomunicaciones | Servicios de inhumación e incineración | Cementerios, crematorios, mausoleos y criptas. | | | | | | | | | |
| | | | Velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación con crematorio. | | | | | | | | | |
| | | | Velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación sin crematorio. | | | | | | | | | |
| | | Servicios personales en general | Servicios de jardinería; lavado y teñido de alfombras, cortinas y muebles. | | | | | | | | | |
| | | Servicios personales en general | Sanitarios públicos. | | | | | | | | 1 | |
| | | | Baños públicos | | | | | | | | | |
| | | | Salas de masaje, spa, camas de bronceado y baño sauna. | | | | | | | | | |
| | | Servicios de mensajería, correos, teléfonos y telecomunicaciones en general | Centrales de mensajería y paquetería, telefónicas, correos y telégrafos; estaciones de radio y televisión. | | | | | | | | | |
| | | | Estaciones repetidoras de comunicación celular y servicios satelitales, de télex 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. | | | | | | | | | |
| | | | Montepíos, 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. | | | | | | | | | |



INVEA DF

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

T. 4737 7700

De la tabla anterior se desprende que el uso de suelo de alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos y no perecederos se encuentran 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 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 N° INVEADF/CJ/DS/439/2014, 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 EN GENERAL 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 Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mediante el cual se informó en la parte conducente lo siguiente:---------- 11/16

*"...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).*----------

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 **"BODEGA"**, el cual por su propia naturaleza y atendiendo a los elementos asentados en el acta de visita de verificación, se homologa al de "BODEGA DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS Y/O BODEGA DE PRODUCTOS 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, 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 COYOACÁN DEL DISTRITO FEDERAL"**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez 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, 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.--

---

---

*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 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 35 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: ----------

----------R E S U E L V E----------

**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. ----------

**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.---------- 14/16

**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.----------

**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 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.---------- 15/16

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"----------

INVEA DF

**OCTAVO**.- Notifíquese el contenido de la presente resolución al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble visitado, así como [redacted] del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio ubicado en Aponecas, número 81 (ochenta y uno), colonia el Caracol, Delegación Coyoacán, en 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 Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal 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/1515/2017 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.----------



**DÉCIMO**.- CÚMPLASE.----------

Así lo resolvió y firma el Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" de Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. Conste.----------

LFS/JLN