



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/068/2018
700-CVV-RE-07

En la Ciudad de México, a seis de febrero de dos mil dieciocho. -----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Secretaría de Marina, número cuatrocientos cincuenta y cinco (455), colonia Lomas de Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en la Ciudad de México, de conformidad con los siguientes: -----

RESULTANDOS

1. En fecha cinco de enero de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/068/2018, misma que fue ejecutada el ocho 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 veintitrés de enero de dos mil dieciocho, 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. -----
3. Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:-----

1/16

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



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@gob.mx

T. 4732 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/068/2018
700-CVV-RE-07

fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación **Cuajimalpa de Morelos**, así como a las Normas de Zonificación y Ordenación en el Distrito Federal, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el 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 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 en 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. -----

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

ME CONSTITUI EN EL INMUEBLE POR OBJETO CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO PORQUE COINCIDE CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y POR CORROBORARLO CON LA VISITADA LA C. [REDACTED] QUIEN



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

Carolina núm. 132 p. 50-11
Cot. Noche Buena, C.P. 02720
instead of gpb.mx



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/068/2018
700-CVV-RE-07

ME ATIENDE EN SU CARÁCTER DE OCUPANTE, SOLICITANDO EN PRIMERA INSTANCIA SER ATENDIDO POR EL PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y /O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE, ANTE QUIEN ME IDENTIFIQUE Y LE HICE SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y EL OBJETO Y ALCANCE REQUERIDO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION PERMITIENDOME EL ACCESO AL LUGAR DONDE REALIZO UNA INSPECCION OCULAR PARA EL DESAHOGO DE LA PRESENTE ACTA EN DÓNDE AL MOMENTO DE LLEVERSE ACABO OBSERVO LO SIGUIENTE: SE TRATA DE UN INMUEBLE UBICADO EN UNA PENDIENTE EL CUAL CUENTA HASTA CUATRO NIVELES, EN DONDE EXISTE EN SU PARTE MAS BAJA UN ESTACIONAMIENTO, EN PLANTA BAJA UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO "OXXO" CON GIRO DE TIENDA DE CONVENIENCIA, Y AL INTERIOR OBSERVO UNA SASTRERIA CON DENOMINACIÓN "VELVET", UN CENTRO DE BRONCEADO DENOMINADO "BRONZATTURS", Y TRES ESPACIOS MAS EN OBRA NEGRA. RESPECTO A LOS NUMERALES REQUERIDOS EN EL ALCANCE DE LA ORDEN MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1.- EL USO DE SUELO OBSERVADO ES DE USO COMERCIAL Y ESPACIOS EN OBRA NEGRA SIN UTILIZARSE; RESPECTO A LA MEDICION DE LAS SUPERFICIES REQUERIDAS MANIFIESTO: 2.- A) DEL INMUEBLE ES DE 212 M2; 2.- B) LA UTILIZADA ES DE 700 M2; 2.- C) LA CONSTRUIDA ES DE 669 M2; 2.- D) LA ALTURA ES DE 12.30 METROS LINEALES; 2.- E) EL AREA LIBRE ES DE 28 M2. 2A.- NO EXHIBE CERTIFICADO DE USO DE SUELO EN CUALQUIERA DE SUS MODALIDADES; 2B.- NO EXHIBE DICTAMEN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL. ENTREGO EN PROPIA MANO AL VISITADO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y UN EJEMPLAR DE LA PRESENTE ACTA. LA DILIGENCIA FUE FILMADA CON VIDEOCAMARA MARCA CANON MODELO FS300, PARA FINES DE TRANSPARENCIA.

3/16

De lo anterior, se hace evidente que los usos de suelo utilizados en el inmueble visitado, son de **"TIENDA DE CONVENIENCIA"** mismo que por su propia naturaleza se homologa al de **"MINISÚPER"**, **"CENTRO DE BRONCEADO"** mismo que por su propia naturaleza se homologa al de **"SALÓN DE BELLEZA"**, y **"SASTRERÍA"**, lo anterior es así toda vez que el Personal Especializado en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación observó un establecimiento mercantil denominado "OXXO", con giro de tienda de conveniencia, una sastrería con denominación "VELVET", un centro de bronceado con denominación "BRONZATTURS", entre otros, aunado a que señaló que el uso de suelo es **"COMERCIAL Y ESPACIOS EN OBRA NEGRA SIN UTILIZARSE"**, hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el personal especializado en funciones de verificación quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita: -----

Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Junio de 2008



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@gob.mx

T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/068/2018
700-CVV-RE-07

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".-----

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

4/16

NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA.-

En consecuencia, y toda vez que de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa NO se advierte documental alguna con la cual se acredite el uso de suelo y superficie utilizado en el inmueble visitado, esta autoridad para efectos de emitir la presente determinación considera procedente entrar al estudio y análisis de lo dispuesto en el **PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de abril de mil novecientos noventa y siete, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), lo anterior, para determinar el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo. -----

Por lo que resulta procedente determinar la Zonificación que le corresponde al inmueble 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, advirtiéndose que la zonificación que le corresponde al inmueble visitado es de **Habitacional con Comercio**, tal y como se



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@gob.mx

T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/068/2018
700-CVV-RE-07

advierte a continuación: -----

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral [REDACTED]		2009 © ciudadmx, seduvi Predio Seleccionado Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.					
Dirección							
Calle y Número: AV SECRETARIA DE LA MARINA 455							
Colonia: LOMAS DEL CHAMIZAL							
Código Postal: 05120							
Superficie del Predio: 204 m2							
"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.							
Zonificación							
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional con Comercio Ver Tabla de Uso	3	---	30	0	Z_CUAJ (La que indique la zonificación del programa delegacional)	428	0

5/16

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



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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/068/2018
700-CVV-RE-07

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

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

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

Registro No. 186243

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XVI, Agosto de 2002

Página: 1306

Tesis: V.3o.10 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.

El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en 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.-----



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

Carcina núm. 130 p.sc. 11
Col. Noche Buena C.P. 03720
inveadf@gob.mx

T 47377700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/068/2018
700-CVV-RE-07

Ahora bien, para determinar si los usos de suelo utilizados en el inmueble visitado, es decir, de **"TIENDA DE CONVENIENCIA"** mismo que por su propia naturaleza se homologa al de **"MINISÚPER"**, **"CENTRO DE BRONCEADO"** mismo que por su propia naturaleza se homologa al de **"SALÓN DE BELLEZA"**, y **"SASTRERÍA"**, se encuentran permitidos para el mismo conforme a la zonificación aplicable, esta autoridad entra al estudio del contenido de la TABLA DE USOS DEL SUELO PERMITIDOS para el inmueble visitado del **PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de abril de mil novecientos noventa y siete, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), contenida en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica), de la que se desprende, lo siguiente:

PDDU CUAJIMALPA 1997
TABLA DE USOS DEL SUELO URBANO

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

7/16



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

Carpetas: 132 - piso 11
Cpl. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf@pccr.mx

T: 4730 7000



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/068/2018
700-CVV-RE-07

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

8/16

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

Notas

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



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. 03700
inveadf@gob.mx

T 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/068/2018
700-CVV-RE-07

En ese sentido,, se advierte que los usos de suelo utilizado de **"TIENDA DE CONVENIENCIA"** mismo que por su propia naturaleza se homologa al de **"MINISÚPER"**, **"CENTRO DE BRONCEADO"** mismo que por su propia naturaleza se homologa al de **"SALÓN DE BELLEZA"**, y **"SASTRERÍA"**, en los inmuebles a los que les corresponde la zonificación **Habitacional con Comercio**, como lo es precisamente al inmueble visitado, se encuentran PERMITIDOS, por lo que se hace evidente que los usos de suelo que el inmueble materia de este asunto utiliza para llevar a cabo el desarrollo de sus actividades son los permitidos para el inmueble visitado de conformidad con la zonificación aplicable en términos de la TABLA DE USOS DEL SUELO PERMITIDOS para el inmueble visitado del PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de abril de mil novecientos noventa y siete, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), contenida en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica), antes citada. Ahora bien, si bien es cierto en virtud de la zonificación aplicable al inmueble visitado solo se permite el desarrollo de actividades comerciales y servicios básicos en planta baja, es de precisarse que esta autoridad determina no emitir pronunciamiento alguno al respecto, toda vez que del acta de visita de verificación se advierte que el inmueble que nos ocupa está conformado por planta baja y cuatro niveles, el cual se encuentra construido en una pendiente, sin que se especifique si todos los usos observados en el inmueble visitado se desarrollan en la planta baja del mismo, por lo que no se cuenta con elementos suficientes que permitan determinar el cumplimiento o incumplimiento respecto del nivel o niveles ocupados para el desarrollo de sus actividades. -----

9/16

No obstante lo anterior, esta autoridad CONMINA al C. Titular y/o al Propietario y/o Poseedor del establecimiento materia del presente procedimiento, para que en caso de desarrollar los usos de suelo de **"CENTRO DE BRONCEADO"** mismo que por su propia naturaleza se homologa al de **"SALÓN DE BELLEZA"**, y **"SASTRERÍA"**, en un nivel diverso a la planta baja del inmueble visitado, que es el nivel autorizado en términos de la zonificación aplicable al mismo, de conformidad con el **PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de abril de mil novecientos noventa y siete, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), se abstenga de hacerlo, o bien, obtenga Certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus modalidades, que ampare en su totalidad los usos de suelo, niveles y superficie utilizados en el establecimiento visitado, en el entendido que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia el artículo 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, con el fin de velar en la esfera de su competencia por el cumplimiento



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@gcb.mx

T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/068/2018
700-CVV-RE-07

de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas vinculadas con las materias a que hace referencia la fracción I del artículo 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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 mismo, en relación directa con la TABLA DE USOS DEL SUELO PERMITIDOS para el inmueble visitado del **PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de abril de mil novecientos noventa y siete, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), contenida en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica), en relación con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita: -----

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

10/16

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 -----

- I. **En suelo urbano:** Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el



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@gob.mx

T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/068/2018
700-CVV-RE-07

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 ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año a partir del día siguiente al de su expedición.-----

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor.-----

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa de Desarrollo Urbano que los prohibió.-----

La vigencia de este certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la Autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble.-----

Siempre y cuando el solicitante cumpla con los requisitos previstos en cada caso, el registro de los Planes y Programas expedirá los Certificados a que se refiere el presente

11/16



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@gob.mx

T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/068/2018
700-CVV-RE-07

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;-----

c) Dentro de los 40 días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud del certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos.-----

Cuando por así requerirse, el Registro de Planes y Programas solicite opinión de la autoridad competente, de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, o bien solicite la verificación del uso de un inmueble para determinar la continuidad, o se prevenga al solicitante, el plazo para la expedición de los certificados establecido en el párrafo inmediato anterior empezará a correr a partir del día siguiente al en que se reciba la respuesta o desahogo correspondiente.-----

Es importante señalar que esta autoridad no se pronuncia respecto a la superficie utilizada por el uso de suelo en el inmueble visitado, asentada por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación, toda vez que la presente resolución administrativa se emite tomando en consideración la TABLA DE USOS DEL SUELO PERMITIDOS para el inmueble visitado del **PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de abril de mil novecientos noventa y siete, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), contenida en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica), en la cual únicamente se señalan los usos de suelo que tiene permitidos con base en la zonificación que le corresponde al inmueble objeto del presente procedimiento, sin que 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. -----

12/16

Ahora bien, por lo que respecta a las áreas descrita por el personal especializado en funciones de verificación como espacios en obra negra, esta autoridad determina procedente no hacer pronunciamiento alguno al respecto, toda vez que del acta de visita de verificación no se advierte si dichas áreas son o no de reciente construcción, y de las constancias que obran en autos no se advierte ningún documento y/o elemento del cual se desprendan datos relativos a la fecha de su construcción, aunado a que al momento de la visita de verificación no se observaron trabajos de construcción, por lo que se concluye



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@gob.mx

T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/068/2018
700-CVV-RE-07

que los elementos descritos por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación son insuficientes para calificar al momento de la visita de verificación el cumplimiento o incumplimiento a lo dispuesto en 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 dispuesto en el artículo 43 de la citada Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, antes transcrito. -----

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:-----

13/16

- 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
- 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).-----



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@gob.mx

T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/068/2018
700-CVV-RE-07

En el caso en concreto, y de lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita de verificación, se puede advertir que el inmueble visitado es de **uso no habitacional**, en una superficie de construcción de 669 m² (seiscientos sesenta y nueve 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, diesel, 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. -----

En consecuencia y toda vez que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su respectivo Reglamento, así como lo dispuesto en la TABLA DE USOS DEL SUELO PERMITIDOS para el inmueble visitado del **PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de abril de mil novecientos noventa y siete, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), contenida en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica), esta autoridad determina no imponer sanción alguna al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble materia del presente procedimiento. -----

14/16

Por lo antes expuesto, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, en relación con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos. -----

Es de resolverse y se: -----

RESUELVE-----

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



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

Carolina núm. 130, piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 02720
inveadf@gob.mx



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/068/2018
700-CVV-RE-07

SEGUNDO.- Se declara 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 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.- 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.-----

15/16

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.-----



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@gob.mx

T 4737100



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/068/2018
700-CVV-RE-07

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

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

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente la presente determinación al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble materia del presente procedimiento, por en el domicilio ubicado en Avenida Secretaría de Marina, número cuatrocientos cincuenta y cinco (455), colonia Lomas de Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en la Ciudad de México, 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. -----

16/16

OCTAVO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/068/2018 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/EURM



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.gob.mx

T. 4737 7700