



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/564/2019
700-CVV-RE-07

En la Ciudad de México, a treinta de julio de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Playa Condesa, Manzana 10 (diez), Lote 9 (nueve), colonia La Polvorilla, Alcaldía Iztapalapa, C.P 09750, en esta Ciudad; atento a los siguiente:-----

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

1.- En fecha ocho de mayo de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DU/564/2019, misma que fue ejecutada el diez del mismo mes y año, por la C. Mónica Victoria Téllez Espinosa, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- El diez de mayo de dos mil diecinueve, se emitió la Orden de Implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad al inmueble objeto del presente procedimiento, en cumplimiento al Acuerdo administrativo de implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad del mismo día, la cual fue ejecutado por el personal especializado en funciones de verificación, en la citada data.-----

3.- En fecha veintiuno de mayo de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la C. [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha once de junio de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y se reconoció la personalidad de la promovente en su carácter de titular del inmueble materia del presente procedimiento, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las doce horas del dos de julio de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia de la promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y formulándose alegatos de manera verbal.-----

1/4

4.- En fechas veintidós de mayo, cuatro y veinticuatro de junio de dos mil diecinueve, la C. [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, ingresó en la Oficialía de Partes del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, escritos de solicitud de levantamiento de la medida cautelar, recayéndoles acuerdo de veinticinco de junio de dos mil diecinueve, mediante el cual se autorizó el levantamiento de las medidas cautelares y el retiro de los sellos correspondientes.-----

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

-----**CONSIDERANDOS**-----

PRIMERO.- La Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero y 122 apartado A fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1 y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 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 de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d), II 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, fracciones I, IV, XI del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/564/2019
700-CVV-RE-07**

fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 8 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano 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 Demarcación Territorial **Iztapalapa**, así como a las Normas de Zonificación y Ordenación en la Ciudad de México, 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, 7 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

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, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

Es de indicarse que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, adscrito a este Instituto, asentó en el texto del acta de visita de verificación, que al requerir al visitado, para que exhibiera la documentación referida en la orden de visita de verificación, asentó sustancialmente y en lo que aquí nos interesa, lo siguiente:-----

I.- CERTIFICADO DE ZONIFICACION PARA USOS DEL SUELO ESPECÍFICO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECINUEVE DE MAYO DEL DOS MIL SEIS, CON VIGENCIA DE DOS AÑOS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE DÍA DE SU EXPEDICIÓN, PARA EL DOMICILIO AL CUAL SE DIRIGE LA ORDEN, SEÑALA SUPERFICIE OCUPADA POR USO DE 40.0 (CUARENTA PUNTO CERO) METROS CUADRADOS. PARA MOLINO DE NIXTAMAL O TORTILLERÍA. FOLIO DEL DOCUMENTO 25293.-----

2/4

Documental que además de ser exhibida al momento de la visita de verificación, fue exhibida como prueba durante la substanciación del presente procedimiento, respecto de la cual esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes. -----

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asento en la parte conducente lo siguiente:-----

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:-----

ME CONSTITUÍ PLENAMENTE EN EL DOMICILIO UBICADO EN CALLE PLAYA CONDESA, MANZANA 10 LOTE 9, COLONIA LA POLVORILLA, ALCALDÍA IZTAPALAPA, Y ME ASEGURÉ DE SERLO POR OBSERVAR LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LA CALLE Y EL NÚMERO VISIBLE EN LA FACHADA, ADEMÁS DE QUE EL VISITADO LO DA POR CIERTO. ME IDENTIFICO CON CREDENCIAL R0309 EXPEDIDA A MI FAVOR POR EL INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE HASTA EL TREINTA Y UNO DE AGOSTO DE DOS MIL DIECINUEVE, SOLICITANDO LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR, SIENDO ATENDIENDA POR EL C. JOSÉ JULIÁN VARGAS REYES, CON CARÁCTER DE ENCARGADO, QUIEN ME PERMITE LIBREMENTE EL ACCESO AL INMUEBLE PARA LA EJECUCIÓN DE LA DILIGENCIA. OBSERVO UNA EDIFICACIÓN DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES CON UN LOCAL EN PLANTA BAJA. EN EL LOCAL OBSERVO LA ACTIVIDAD DE MOLINO, AL INTERIOR SE ENCUENTRAN COSTALES CON GRANOS DE MAÍZ, UNA TINA DE MEDIA CAÑA Y UN MOLINO O TRITURADORA. EL RESTO DEL INMUEBLE ES HABITACIONAL. 1. EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES HABITACIONAL Y COMERCIAL EN PLANTA BAJA. 2. AL MOMENTO NO OBSERVO ACTIVIDAD EN EL LOCAL, EL CUAL SE ENCONTRABA CERRADO AL INICIO DE LA DILIGENCIA, SIENDO EL VISITADO QUIEN LO ABRE Y PERMITE EL ACCESO, EL RESTO DEL INMUEBLE ES HABITACIONAL. 3. LAS MEDICIONES: A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 132 (CIENTO TREINTA Y DOS) METROS CUADRADOS; B) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE, RELATIVO AL LOCAL COMERCIAL, ES DE 6 (SEIS) METROS; C) NO SE UTILIZA SUPERFICIE PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. CON RELACIÓN A DOCUMENTOS SEÑALADOS EN EL PUNTO A, EL DOCUMENTO SE DESCRIBE EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE, NO EXHIBE AVISO DE APERTURA.-----

[Handwritten mark]



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/564/2019
700-CVV-RE-07

De lo anterior se desprende que el uso de suelo utilizado en el establecimiento visitado es de "MOLINO", actividad que se lleva a cabo en una superficie ocupada de **6 m² (seis metros cuadrados)**, misma que se determinó utilizando Telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, ello es así toda vez que el Personal Especializado en Funciones de Verificación observó costales con granos de maíz, una tina de media caña, y un molino o trituradora, entre otros, aunado a que señaló que el uso de suelo utilizado es de "MOLINO", 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.

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 327 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México 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."

3/4

Ahora bien, esta autoridad determina que la documental que obra agregada a los autos del presente procedimiento que puede considerarse porque establece los usos de suelo que pueden desarrollarse en el inmueble visitado, es la copia cotejada con original del **Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico, con número de folio 25293 de fecha de expedición de veintitrés de mayo de dos mil seis**, relativo al inmueble visitado, del cual se desprende que tenía una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición, esto fue, hasta el veinticuatro de mayo de dos mil ocho, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado su Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil número de folio 0137, de fecha catorce de febrero de dos mil ocho, durante la vigencia del Certificado de referencia, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para la emisión de la presente determinación.

Una vez precisado lo anterior, del Certificado en estudio, se desprende que el inmueble visitado tiene permitido, entre otros, el uso de suelo para "MOLINO DE NIXTAMAL", en una superficie para el uso de 40 m² (cuarenta metros cuadrados) por lo que se hace evidente que el uso de suelo y superficie desarrollados en el inmueble visitado son los permitidos, en términos de la zonificación aplicable prevista en el Certificado en cita.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, de conformidad con el **Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico, con número de folio 25293 de fecha de expedición de veintitrés de mayo de dos mil seis**, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal mismo que cita:



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/564/2019
700-CVV-RE-07

“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”.

Por lo antes expuesto, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos:-----

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. -----

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.- Por lo que hace al uso de suelo observado en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se determina que la C. [REDACTED] del establecimiento visitado, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

QUINTO.- 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 Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

4/4

SEXTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y se comisione a personal especializado en funciones de verificación a efecto de que proceda a la notificación de la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal.-----

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente a la C. [REDACTED] del establecimiento visitado, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED]

OCTAVO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DU/564/2019, 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 la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma por duplicado al calce. Conste.-----

LFS/ACC