Expediente: INVEADF/OV/DU/921/2019
700-CVV-RE-07

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al establecimiento ubicado en Calzada San Juan de Aragón, número quinientos ochenta y uno (581), Colonia DM Nacional, Código Postal 07450, Alcaldía Gustavo A. Madero, Ciudad de México (identificado mediante fotografía inserta en la Orden de Visita de Verificación); atento a los siguientes:----------
---

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

1.- El seis de junio de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al establecimiento citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DU/921/2019, misma que fue ejecutada el día diez del mismo mes y año, por la C. Isidro López Adriana, 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 junio 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 para la implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad de similar fecha, la cual fue ejecutada por el personal especializado en funciones de verificación, el mismo día, mes y año.---------- 1/5

3.- En fecha once de junio 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 veintiuno de junio de dos mil diecinueve, mediante el cual se reconoció la personalidad de la promovente, en su carácter de [redacted] de la persona moral denominada [redacted] del inmueble en donde se encuentra el establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, en el que se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas y se señaló 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 día doce de julio de dos mil diecinueve, haciéndose constar la incomparecencia de la C. [redacted] en la que se desahogaron las pruebas admitidas.----------
---

4.- El doce de junio de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la C. [redacted] mediante el cual solicitó el levantamiento de la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión total temporal de actividades, recayéndole acuerdo de fecha veintiséis de junio de dos mil diecinueve, a través del cual se acordó procedente el levantamiento de la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión temporal total de actividades, mismo que fue ejecutado mediante acta de retiro de sellos de fecha veintiséis de junio del año en curso.----------
---

5.- Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto, el doce de julio de dos mil diecinueve, la C. [redacted] formuló alegatos en relación con el establecimiento visitado, recayéndole acuerdo de fecha treinta y uno de junio de dos mil diecinueve, por el cual se tuvieron por exhibidos dichos alegatos.----------
---

6.- 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.- La suscrita Licenciada Maira Guadalupe López Olvera Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad

de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 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 Publica de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, fracciones I, IV, V y XI, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 8 fracción VII, 96 y 97, 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 Alcaldía Gustavo A. Madero, 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.----------

---

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 CONSTITUI EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ASEGURANDOME DE SER EL CORRECTO POR ASÍ INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL Y CORROBORARLO CON EL VISITADO, SOLICITANDO LA PRESENCIA DEL PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O RESPONSABLE Y/O OCUPANTE Y/O ENCARGADO Y/O POSEEDORA Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR EL C. [redacted] EN SU CARÁCTER DE OCUPANTE CON QUIEN ME IDENTIFIQUE E HICE SABER EL MOTIVO DE MI VISITA Y EL OBJETO DE LA FILMACIÓN, PERMITIENDO EL ACCESO A LA SUSCRITA PARA LLEVAR A CABO LAS FUNCIONES DE VERIFICACIÓN OBSERVANDO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE FACHADA COLOR BEIGE CON NUMERO VISIBLE SIN NINGUNA DENOMINACION AL EXTERIOR , AL INTERIOR ADVIERTO LA DENOMINACIÓN "CASA DIAZ" EN LA SUBESTACION DE ENERGIA, SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL DONDE OBSERVO UN AREA DE OFICINAS CON SILLAS, ESCRITORIO, MESAS Y COMPUTADORAS Y SIETE NAVES INDUSTRIALES DONDE ADVIERTO UN AREA DE RECIBO, UN AREA DE ENSAMBLADO , UN AREA DE EMPAQUETADO DE MAQUINAS DE COSER, UN AREA DE EMBARQUE, AL INTERIOR DE LAS NAVES ADVIERTO, DIVERSOS ANAQUELES CON TARIMAS DE MADERA, CAJAS, EMPAQUES METALICOS Y EMPAQUES DE MADERA Y TAMBOS CON LIMPIADORES, ADEMAS DE UN ALMACEN DE ARTICULOS DESCONTINUADOS CABE MENCIONAR QUE AL EXTERIOR DE LAS NAVES INDUSTRIALES CUENTAN CON UNA SUBESTACIÓN ELECTRÓNICA, UN AREA DE ESTACIONAMIENTO Y UN PATIO DE MANIOBRAS, SIENDO TODO LO OBSERVADO AL MOMENTO . DE ACUERDO AL OBJETO Y ALCANCE MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1. AL MOMENTO EL USO OBSERVADO ES COMERCIAL, EL APROVECHAMIENTO ES DE OFICINA CON ALMACENAJE, ENSAMBLADO Y DISTRIBUCION DE MAQUINAS DE COSER 2. EL OBJETO DE LA PRESENTE SE ENCUENTRA EN LA PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL EN AREA DE OFICINAS Y LAS NAVES INDUSTRIALES SE ENCUENTRAN EN PLANTA BAJA A DOBLE ALTURA . 3. LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL MOMENTO ES DE OFICINAS, ALMACENAJE, ENSAMBLADO Y DISTRIBUCIÓN DE MAQUINAS DE COSER. 4. LAS MEDICIONES SOLICITADAS SON LOS SIGUIENTES: A)LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 16282.91M2 (DIESCISEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS PUNTO NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS) , B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 5664.3M2 (CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO PUNTO TRES METROS CUADRADOS) , C)SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE 5416.65M2(CINCO MIL CUATRO CIENTO DIESCISEIS PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS)D) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES 16530.56M2(DIESCISEIS MIL QUINIENTOS TREINTA PUNTO CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS)E) LA SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL EXTERIOR DEL INMUEBLE, NO SE ADVIETE. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO DEBE EXHIBIR A), I,II, III DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS.

De lo anterior, se desprende que el uso del suelo utilizado en el establecimiento objeto del presente procedimiento de verificación, es de "Oficinas, Almacenaje, Ensamblado y Distribución de máquinas de coser", lo anterior es así, toda vez que el personal especializado en funciones verificación, al momento de la visita de verificación observó un área de oficinas con sillas, escritorio, mesas, computadoras, siete naves industriales donde se advierte un área de recibo, un área de ensamblado, un área de empaquetado de máquinas de coser, un área de embarque, diversos anaqueles con tarimas de madera, cajas, empaques metálicos, empaques de madera y tambos con limpiadores, un almacén de artículos descontinuados, al exterior las naves industriales cuentan con una subestación electrónica, un área de estacionamiento y un área de maniobras; 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 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.----------

---

En relación a la documentación a que se refiere en la orden de visita, el personal especializado en funciones de verificación, asentó lo siguiente:----------

---

SE REQUIERE AL C. [redacted] PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

I.- **CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACIÓN PARA EL USO DE SUELO** EXPEDIDO POR **SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA,** TIPO **ORIGINAL,** CON FECHA DE EXPEDICIÓN **TRES DE JULIO DEL DOS MIL DIECINUEVE,** CON VIGENCIA DE **UN AÑO CONTADO A PARTIR DE SU FECHA DE EXPEDICIÓN, FOLIO 37908-151DICA18 PARA EL INMUEBLE CALZ. SAN JUAN DE ARAGON NUM 581, COLONIA D.M NACIONAL CODIGO POSTAL 07480, DELEGACIÓN GUSTAVO A MADERO PARA UNA SUPERFICIE DEL PREDIO DE 16200M2 CON SELLO DE LA DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS 2018 Y FIRMA DE P.T MARIA DEL ROCIO HERNANDEZ DE LA CRUZ CERTIFICADORA DE LA DIRECCION DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS.**

Documental que obra en autos, en virtud de que fue exhibida durante la Visita de Verificación, la cual se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, misma que al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página, por lo que esta autoridad determina tomarlo en cuenta para los efectos de la presente resolución.----------

---

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 37908-151DICA18, de fecha de expedición tres de julio de dos mil dieciocho, se desprende que el establecimiento visitado tiene permitidos en la zonificación HM (Habitacional Mixto), que le aplica en términos del **"PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA GUSTAVO A. MADERO"**, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el doce de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), los usos de suelo de "Oficinas; alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos

perecederos o no perecederos; Ensamble de equipos y aparatos a nivel microindustrial", en consecuencia se hace evidente que los usos de suelo advertidos en el establecimiento visitado, son los permitidos para el mismo, de conformidad con el Certificado antes mencionado.----------

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 Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 37908-151DICA18, de fecha de expedición tres de julio de dos mil dieciocho, en relación con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.----------

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.----------

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

"Artículo 47. *Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretaría 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 reglamento*----------

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.----------

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

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 reconoce 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 a los usos de suelo observados en el establecimiento visitado al momento de la visita de verificación, se determina que la persona moral denominada [redacted] del inmueble en donde se encuentra el establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, 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.----------

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

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

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a la persona moral denominada [redacted] del inmueble en donde se encuentra el establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, por conducto de su [redacted] la C. [redacted] y/o a los CC. [redacted].----------
---

SÉPTIMO.- 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 al calce por duplicado. Conste.----------
---

LFS/ASAG

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03820, Ciudad de México
T. 47377700