



En la Ciudad de México, a quince de enero de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble denominado [REDACTED] ubicado en Viaducto Río de la Piedad, número 571, colonia Granjas México, demarcación territorial Iztacalco, Ciudad de México, atento a los siguientes: -----

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

1.- En fecha dieciséis de julio de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2155/2018, misma que fue ejecutada el diecisiete del mismo mes y año, por el C. David Moreno Popoca, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, bajo el amparo del oficio de comisión número INVEADF/OFCOM/4635/2018, de fecha dieciséis de julio de dos mil diecinueve, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha diez de agosto de dos mil dieciocho, el [REDACTED] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito mediante el cual presentó observaciones y exhibió 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 quince de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se le previno a efecto de subsanar las faltas en el escrito. -----

3.- En fecha veintinueve de octubre de dos mil dieciocho se presentó escrito a través de Oficialía de Partes de este Instituto en el cual el promovente subsana la prevención, recayendo acuerdo de fecha primero de noviembre de dos mil dieciocho, mediante el cual se le tuvo por acreditado el interés del promovente en el presente procedimiento como apoderado legal de la persona moral [REDACTED] en su carácter de propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, se señaló fecha y hora para celebrar la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

1/5

4.- Se llevó a cabo la audiencia el veintiséis de noviembre de dos mil dieciocho a las diez horas, diligencia en la que se hizo constar la incomparecencia del promovente, se desahogaron las pruebas admitidas, turnándose el presente expediente a fase de resolución. -----

5.- En fecha veintiséis de noviembre de dos mil dieciocho, el [REDACTED] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito de alegatos. -----

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

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

PRIMERO. La Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" 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, 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, II 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 Iztacalco**, 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 inmueble 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-----

las normas que le son aplicables.-----

Se requiere al [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 ZONIFICACION DE USO DEL SUELO expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición PRIMERO DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECISEIS, con vigencia de UN AÑO CONTADO APARTIR DEL DIA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO. N73209-151RECL16.-----

2/5

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

EPOCA: NOVENA ÉPOCA
 Registro: 172557
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
 Tipo de Tesis: Jurisprudencia
 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
 Tomo: XXV, Mayo de 2007
 Materia(s): Civil
 Tesis: I.3o.C.J/30
 Página: 1759

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

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DE PRIMER CIRCUITO

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

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

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



TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

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

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

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

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

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, asentó en la parte conducente lo siguiente:

con vigencia de UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DIA 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:

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO QUE ME OCUPA PREVIA IDENTIFICACIÓN DE MI PERSONA.

SOLICITO LA PRESENCIA DEL C. PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y AL NO ENCONTRARSE ALGUNO DE LOS ANTERIORES SOY ATENDIDO POR EL ENCARGADO DEL INMUEBLE QUIEN RESPONDE AL NOMBRE DE [REDACTED] CERCORADO DE ESTAR EN EL DOMICILIO CORRECTO Y POR CONFIRMARLO COMO CIERTO EL VISITADO. PREVIO RECORRIDO DEL INMUEBLE CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE. SE TRATA DE UN PREDIO CON POLIGONAL REGULAR, LA FACHADA O FRENTE DEL MISMO ES UNA CELOSIA METÁLICA DE COLOR NARANJA. EL INMUEBLE ESTA COMPUESTO DE LAS SIGUIENTES ÁREAS UN ESTACIONAMIENTO PARA CLIENTES EN LA PARTE FRONTAL DEL PREDIO EN ESTA MISMA ÁREA SE ADVIERTE UNA CASETA DE SEGURIDAD CON CONTROL DE ACCESO LA CUAL PERMITE EL ACCESO VIA VEHICULAR A LA PARTE INTERIOR DEL INMUEBLE, ASI MISMO CUENTA CON DOS EDIFICACIONES CADA UNA DE CUATRO NIVELES (PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES) AMBAS EDIFICACIONES CUENTAN CON BODEGAS PEQUEÑAS PARA SU RENTA SIENDO 927 BODEGAS REPARTIDAS ENTRE AMBAS EDIFICACIONES. EN EL PRIMER EDIFICIO DE BODEGAS QUE SE ENCUENTRA MAS CERCA AL FRENTE DEL INMUEBLE SE ADVIERTE EN PLANTA BAJA UN ESPACIO DE RECEPCIÓN O UN AREA DE ATENCIÓN PARA LOS CLIENTES QUE VISITAN EL INMUEBLE. LA DISTRIBUCIÓN DE LOS EDIFICIOS DE BODEGAS ES SEPARADA DE LOS CUATRO LINDEROS DEL PREDIO, DEJANDO UN ESPACIO LIBRE ENTRE LAS EDIFICACIONES DEL PREDIO Y LAS COLINDANCIAS DEL MISMO, DICHAS ÁREAS LIBRES SE UTILIZAN COMO ESTACIONAMIENTO PARA LOS CLIENTES QUE ACCEDEN A SUS BODEGAS. EN LA FACHADA DEL PRIMER EDIFICIO SE ADVIERTE LA DENOMINACIÓN [REDACTED]. 1. EL USO DE SUELO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES EL DE RENTA DE MINIBODEGAS. 2. LA MEDICION DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES A) SUPERFICIE DEL INMUEBLE VISITADO 6720 M2 (SEIS MIL SETECIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE UTILIZADA 17,844 M2 (DIECISIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) C) SUPERFICIE CONSTRUIDA 14,832 M2 (CATORCE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS) D) ALTURA 12 METROS (DOCE) E) SUPERFICIE DE AREA LIBRE 3012 M2 (TRES MIL DOCE METROS CUADRADOS) CON RESPECTO AL PUNTO -A- QUEDA DESCRITO EN AL APARTADO DE DOCUMENTOS Y CON RESPECTO AL PUNTO -B- AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO.

3/5

Al respecto, el personal especializado en funciones de verificación hizo constar que el uso de suelo desarrollado en el inmueble visitado es de "renta de mini bodegas", en una superficie utilizada de 17,844 m2 (diecisiete mil ochocientos cuarenta y cuatro metros cuadrados) y una superficie construida de 14,832 m2 (catorce mil ochocientos treinta y dos metros cuadrados), superficie que se determinó utilizando telemetro laser marca Bosch GLM 150, tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 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.

Ahora bien, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron 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 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." -----

En dicho sentido, esta autoridad determina que la documental que el visitado exhibió durante la substanciación del presente procedimiento para acreditar en su caso el uso de suelo y superficie desarrollados en el inmueble visitado, es el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo digital, folio 24692-151CRDA18D de fecha de expedición diecisiete de julio de dos mil dieciocho, relativo al inmueble visitado, por lo que toda vez que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación.-----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo digital, folio 24692-151CRDA18D de fecha de expedición diecisiete de julio de dos mil dieciocho, mismo que tiene pleno valor probatorio pero al tratarse de documento expedido por servidor público en ejercicio de sus atribuciones en términos del artículo 327 fracción II y 403 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, se desprende que el establecimiento visitado tiene permitido el uso de "alquiler de bodegas con o sin refrigeración de productos perecederos o no perecederos", en una superficie máxima de construcción de 16,531.62 m² (dieciséis mil quinientos treinta y uno punto sesenta y dos metros cuadrados), por lo que se hace evidente que el uso de desarrollado en el inmueble es el permitido para el mismo, de conformidad con el certificado antes mencionado. -----

4/5

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 de Suelo digital, folio 24692-151CRDA18D de fecha de expedición diecisiete 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-----

"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.-----

RESUELVE-----



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

Carolina núm. 132, piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.df.gob.mx

T. 4737 7700



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, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por lo que hace al uso de suelo y superficie utilizados en el inmueble visitado, esta autoridad determina que el C. Guillermo Felipe de Jesús Castañeda Zúñiga, apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] en su carácter de propietaria del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, cumplió con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble; 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 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 y ejecución de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al C.

[REDACTED]

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2155/2018, 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. -

OCTAVO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió la Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma al calce por duplicado. Conste.

MA/R/DVDC/LFSC



✓

