



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3758/2018

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Tláhuac, número siete mil doscientos (7200), Colonia El Triángulo, Demarcación Territorial Tláhuac, en la Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

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

1.- El tres de septiembre 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/3758/2018, misma que fue ejecutada el día cuatro del mismo mes y año, por el C. Navarrete Ruiz Moisés Jesús, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha dieciocho de septiembre de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED] a través del cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veintiuno de septiembre de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció el interés del promovente en su carácter de [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, 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 llevó a cabo a las diez horas con quince minutos del doce de octubre de dos mil dieciocho, en la que se hizo constar la incomparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas.-----

1/4

3.- 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, 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 Tláhuac**, 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:

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE OBSERVO QUE SE TRATA DE UN PREDIO CON CINCO CONSTRUCTIVOS, UNO DE TRES NIVELES Y EL RESTO DE DOS NIVELES. LOS CUALES SON DE USO HABITACIONAL INDEPENDIENTES. ASI COMO LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA SOBRE AVENIDA TLAHUAC, CON USOS DE VENTA DE LONAS, VENTA DE REFACCIONES AUTOMOTRICES, VENTA DE TELAS, VENTA DE MUEBLES, ASI MISMO SE OBSERVAN LOCALES CERRADOS, EN UNA DE LAS SECCIONES UBICADA EN LA ESQUINA DE AVENIDA TLAHUAC Y MAR DE LOS NUBLADOS, SE OBSERVA SE LLEVÓ A CABO AMPLIACIÓN EN SEGUNDO NIVEL AL MOMENTO CUENTA CON LOZA COLADA Y SE OBSERVA EN OBRA NEGRA, DICHA SUPERFICIE DE AMPLIACIÓN OCUPA CIENTO CINCUENTA Y TRES (153) METROS CUADRADOS Y ESTA CUENTA CON DOS DE LOS LOCALES COMERCIALES. EL RESTO DE LOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS SE OBSERVAN HABITADOS Y NO SE OBSERVAN DE RECIENTE CONSTRUCCION, ASI MISMO CADA UNO CUENTA CON ACCESO INDEPENDIENTE. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN OBSERVO 1. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACION A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES TRES NIVELES. 2. AL MOMENTO SE OBSERVA EL USO DE SUELO DE CONSTRUCCIÓN EN AMPLIACIÓN, HABITACIONAL Y COMERCIO EN PLANTA BAJA. 2. AL MOMENTO SE OBTIENE LA MEDICION DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES: A) MIL CIE (1100) METROS CUADRADOS DEL PREDIO VISITADO, B) MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO (1445) METROS CUADRADOS DE SUPERFICIE UTILIZADA, C) MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES (1253) METROS CUADRADOS DE SUPERFICIE CONSTRUIDA, D) NUEVE (9) METROS DE ALTURA Y E) DOSCIENTOS (200) METROS CUADRADOS AREA LIBRE. RESPECTO A LOS PUNTOS A, B Y C NO MUESTRA DOCUMENTO ALGUNO..

2/4

De lo anterior, se desprende que los usos de suelo utilizados en el establecimiento visitado, son de "Venta de Lonas", el cual se homologa al de "Venta de Productos Manufacturados", Venta de Refacciones Automotrices, Venta de Telas y Venta de Muebles", 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:

NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA.

En dicho sentido, 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 del artículo 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

✓



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3758/2018

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." -----

Probanzas de las que se advierte el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 44134-151RACO16, con fecha de expedición del primero de julio de dos mil dieciséis**, respecto del establecimiento materia del presente procedimiento, siendo importante señalar que si bien es cierto dicho Certificado ya no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, también lo es que el mismo fue expedido conforme al **"DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLÁHUAC"**, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el primero de julio de dos mil dieciséis, (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento), aunado a 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.-----

Ahora bien, del estudio y análisis del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 44134-151RACO16, con fecha de expedición del primero de julio de dos mil dieciséis**, se desprende que el establecimiento visitado tiene permitido en la zonificación HM (Habitacional Mixto), que le aplica en términos del **"DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLÁHUAC"**, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el primero de julio de dos mil dieciséis (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), los usos de suelo de **"Venta de Productos Manufacturados, Refaccionarias y Accesorios, Tiendas de Telas y Mueblerías"**, 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.-----

3/4

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 44134-151RACO16, con fecha de expedición del primero de julio de dos mil dieciséis**, 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 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 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.-----

K



-----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 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 el C. Raúl Noriega Castañeda, en su carácter de Visitado del establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano y Uso del Suelo, 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.-----

4/4

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 [REDACTED]

SÉPTIMO.- 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.-----

LFS/IRM

✓