



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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Año de Juárez, número trescientos ochenta y siete (387), colonia Granjas San Antonio, Demarcación Territorial Iztapalapa, en esta Ciudad; atento a los siguientes:-----

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

1. En fecha veinticuatro de agosto de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al establecimiento citado al proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3481/2018, misma que fue ejecutada el veintisiete 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. El cuatro de septiembre de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, el escrito signado por el [REDACTED] mediante el 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 siete de septiembre de dos mil dieciocho, mediante el cual se previno al promovente a efecto de que subsanara las faltas en su escrito, por lo que en fecha primero de noviembre de dos mil dieciocho, el [REDACTED] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito de desahogo de prevención, recayéndole acuerdo de fecha siete de noviembre de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció la personalidad al promovente en su carácter de Apoderado Legal de la [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, asimismo se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo a las once horas con quince minutos del día veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho, en la cual se hizo constar la comparecencia del promovente, diligencia en la que se desahogaron las pruebas admitidas y se formularon alegatos de manera verbal.-----
3. Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:-----

1/6

-----**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 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, toda vez que se ingresó en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a llevar a cabo el estudio del mismo, así como a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

1.-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 Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO DE MERITO CORROBORÁNDOLO CON LA NOMENCLATURA DE CALLE, Y CON EL VISITADO, ADVIERTO NAVE INDUSTRIAL, PARA EL ESTABLECIMIENTO DENOMINADO [REDACTED]

AMBIÉN SE OBSERVA UNA CONSTRUCCIÓN, CONSISTE EN ESTRUCTURAS DE ACERO Y LOSACERO, CON MUROS PARCIALES DE TABICÓN, AL MOMENTO SIN ACTIVIDAD, NI TRABAJOS, EQUIPO, MATERIALES, HERRAMIENTAS PROPIOS DE LA CONSTRUCCIÓN, A DICHO DEL VISITADO, ESA CONSTRUCCIÓN NO DEPENDE DE LA EMPRESA MENCIONADA, EL PREDIO TIENE TRES FRENTES, POR LA CALLE AÑO DE JUÁREZ, POR LA AVENIDA RÍO CHURUBUSCO Y POR LA CALLE HUALQUILA, EL ACCESO PRINCIPAL ES POR LA CALLE AÑO DE JUÁREZ, DONDE EN FACHADA SE PUEDE OBSERVAR [REDACTED] AL INGRESAR OBSERVO UNA NAVE INDUSTRIAL DE CUBIERTA DE LÁMINA, Y MUROS DE TABICÓN GRIS, ENVUELVE DOS NIVELES CON USO DE OFICINAS, AREA DE ALMACEN DE DIFERENTES TIPOS DE ACERO INOXIDABLE, UN TALLER PARA ACEROS INOXIDABLES, Y LOS SERVICIOS DE COMEDOR Y SANITARIOS PARA LOS EMPLEADOS DE LA EMPRESA MENCIONADA, CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA; 1.- EL NÚMERO DE NIVELES A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE DOS NIVELES DE LA EMPRESA MENCIONADA Y DE LA CONSTRUCCIÓN PARADA, 2.- EL USO OBSERVADO AL MOMENTO DEL INMUEBLE VISITADO ES DE DISTRIBUIDORA DE ACEROS INOXIDABLES, 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES SON: A) 2,853 METROS CUADRADOS, B) 2,789 METROS CUADRADOS, RESPECTO AL ESTABLECIMIENTO MENCIONADO, Y 1,253, RESPECTIVAMENTE A LA CONSTRUCCIÓN NO HABITABLE, C) 1,811 METROS CUADRADOS, RESPECTO AL ESTABLECIMIENTO MENCIONADO Y 1,089, RESPECTO A LA CONSTRUCCIÓN, D) 6 METROS DE LA NAVE INDUSTRIAL Y 9 METROS LA CONSTRUCCIÓN SIN ACTIVIDAD Y E) 1,142 METROS CUADRADOS; RESPECTO A LOS PUNTOS A, B, Y C, SE DESARROLLÓ EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS DE LA PRESENTE.-----

2/6

De la descripción anterior se hace evidente que el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, es de **“DISTRIBUIDORA DE ACEROS INOXIDABLES”** mismo que se homologa al de **“MANUFACTURAS METÁLICAS”**, actividades que se desarrollan en una superficie de 2,789 m<sup>2</sup> (dos mil setecientos ochenta y nueve metros cuadrados), así como una obra en construcción constituida al momento de la visita de verificación por **dos niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, una superficie del predio de 2,853 m<sup>2</sup> (dos mil ochocientos cincuenta y tres metros cuadrados), con una superficie de construcción de 2,900 m<sup>2</sup> (dos mil novecientos metros cuadrados) a partir del nivel medio de banquetta, altura máxima de 9 m (nueve metros lineales), con una superficie de área libre de 1,142 m<sup>2</sup> (mil ciento cuarenta y dos metros cuadrados),** superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital 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.-----

Asimismo asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, lo siguiente.-----





DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: -----  
I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTE DE MAYO DEL DOS MIL DIECISEIS, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, [REDACTED] PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA. -----  
II.- SISTEMA ELECTRÓNICO DE AVISOS Y PERMISOS DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTICINCO DE ABRIL DEL DOS MIL ONCE, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, [REDACTED] CLAVE ÚNICA DE ESTABLECIMIENTO IZT2011-04-25NAVBA-00004273, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA Y PARA EL ESTABLECIMIENTO DENOMINADO [REDACTED] -----

Por lo que respecta a la documental señalada como I, 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 subsiguientes, ahora bien, en cuanto a la documental señalada como II, misma que también obra en autos del presente procedimiento, esta únicamente acreditaría en su caso el cumplimiento de las normas en materia de Establecimientos Mercantiles, mas no así que los usos de suelo y superficie utilizados en el establecimiento visitado sean los permitidos de conformidad con los programas vigentes en materia de uso del suelo y normas de ordenación en materia de uso de suelo, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento, razón por la cual dicho documento no puede ser tomado en cuenta para los efectos de la presente determinación. -----

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 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." -----*

3/6

Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, del cual se desprenden diversas manifestaciones que atañen propiamente al cumplimiento del objeto y alcance señalado en la Orden de Visita de Verificación, consecuentemente las mismas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación, sin que además se desprendan argumentos de derechos respecto de los cuales esta autoridad tuviera que emitir pronunciamiento al respecto, por lo que se procede con la calificación del acta de visita de verificación materia del presente procedimiento. -----

En dicho sentido, esta autoridad determina que la única documental idónea 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 la copia cotejada con copia certificada del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 24911-151GUCA16 de fecha de expedición veinte de mayo de dos mil dieciséis**, relativo al inmueble visitado, probanza que se adminicula directamente con el contenido del oficio 101.1705 de fecha doce de agosto de dos mil once signado por el Ingeniero Alejandro Fuente Aguilar, Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda mediante el cual señala que los certificados de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades podrán ser consultados en la página electrónica de dicha Secretaría ([www.seduvi.cdmx.gob.mx](http://www.seduvi.cdmx.gob.mx)), en el icono de trámites y servicios, opción "Consulta de Certificados", en este caso con el número de folio **24911-151GUCA16**, año dos mil dieciséis, 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 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 de la Ciudad de México 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, por lo que se le otorga pleno valor probatorio, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo.-----

El cual al momento de cotejarlo se tiene que coincide plenamente con el ofrecido que corre agregado a las actuaciones, por lo que se le otorga pleno valor probatorio 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, documental, de la cual se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, por lo que ya no estaba vigente al momento de la visita de verificación, no obstante lo anterior, de la propia documental se advierte que la misma fue expedida de acuerdo al **DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN IZTAPALAPA**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el dos de octubre de dos mil ocho, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), por lo que esta autoridad determina tomarlo en cuenta para emitir la presente determinación.-----

Una vez precisado lo anterior del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 24911-151GUCA16 de fecha de expedición veinte de mayo de dos mil dieciséis**, se desprende que al inmueble de referencia le aplica la zonificación **Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC) e Industria**, en las que, entre otros, el uso de suelo para **"MANUFACTURAS METÁLICAS"**, se encuentra permitida, por lo se hace evidente que el uso de suelo que se desarrolla en el inmueble materia del presente procedimiento de verificación es el permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 24911-151GUCA16 de fecha de expedición veinte de mayo de dos mil dieciséis, respecto del inmueble visitado.-----

4/6

Una vez precisado lo anterior, por lo que respecta a la obra en construcción advertida en el inmueble visitado, del estudio y análisis del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 24911-151GUCA16 de fecha de expedición veinte de mayo de dos mil dieciséis**, se advierte que las zonificaciones aplicables en el inmueble visitado, son Habitacional con Comercio en Planta Baja, tres (3) niveles máximos de construcción y cuarenta por ciento (40%) mínimo de área libre, e Industria, tres (3) niveles máximos de construcción y cuarenta por ciento (40%) mínimo de área libre, sin señalar superficie máxima de construcción, por lo que se hace evidente que los niveles observados al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, de conformidad con la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 24911-151GUCA16 de fecha de expedición veinte de mayo de dos mil dieciséis, toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado se encontraba conformado por dos niveles contados a partir del nivel medio de banqueta.-----

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie de área libre que señala la zonificación aplicable, es necesario como primer paso establecer la superficie del predio asentada en el acta de visita de verificación por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, la cual es de **2,853 m<sup>2</sup> (dos mil ochocientos cincuenta y tres metros cuadrados)**, en ese sentido el inmueble de referencia debe contar con el 40% mínimo de área libre, esto es el 40% de **2,853 m<sup>2</sup> (dos mil ochocientos cincuenta y tres metros cuadrados)**, resultando de la operación





aritmética un total de **1,141.20 m<sup>2</sup> (mil ciento cuarenta y uno punto veinte metros cuadrados)**, siendo que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advirtió que el inmueble de referencia contaba con una superficie de área libre 1,142 m<sup>2</sup> (mil ciento cuarenta y dos metros cuadrados), siendo mayor a la superficie requerida en la zonificación aplicable al inmueble de referencia prevista en el Certificado de referencia, por lo que se hace evidente que los niveles y superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, son los permitidos de conformidad con el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 24911-151GUCA16 de fecha de expedición veinte de mayo 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.

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**

**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 de **"DISTRIBUIDORA DE ACEROS INOXIDABLES"** mismo que se homologa al de **"MANUFACTURAS METÁLICAS"**, y a los niveles, y superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se determina que a la

5/6

[Redacted] del inmueble materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de 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.

**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.

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a [Redacted] del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su Abogado legal [Redacted] y/o a [Redacted] en el domicilio señalado para tales efectos, publicado en [Redacted]

[Handwritten mark]





**SÉPTIMO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/3481/2018, 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 por duplicado al calce. Conste.

DV/C/ACC

