



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2128/2018
700-CVV-RE-07

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 denominado [REDACTED] ubicado en Eje Central, número 119 (ciento diecinueve), Colonia Centro, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, en esta Ciudad de México. -----

-----RESULTANDOS-----

1.- El día veinticuatro de julio de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2128/2018, misma que fue ejecutada el veinticinco del mismo mes y año, por el C. Erik Cuatecontzi Correa, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- El siete de agosto de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [REDACTED] mediante el cual presentó 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 diez de agosto de dos mil dieciocho, en el cual se previno a la promovente para que subsanara las faltas en su escrito, consistentes en acreditar la relación o vínculo que guarda con el inmueble visitado y exhibir pruebas en original y/o copias certificadas.-----

3.- En fecha veintitrés de agosto de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veintiocho de agosto de dos mil dieciocho, por el cual se tuvo por reconocida la personalidad 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 fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las trece horas del doce de noviembre de dos mil dieciocho, en la cual se hizo constar la incomparecencia del promovente, en la que se desahogaron las pruebas admitidas.-----

4.- 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

1/4





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2128/2018
700-CVV-RE-07

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 Cuauhtémoc**, y Normas de 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. -----

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:-----

2/4

LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS

CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASÍ INDICARLO EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL, Y POR SER ACEPTADO COMO EL CORRECTO POR EL VISITADO, SOLICITÓ LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR EL OCUPANTE AL NO ENCONTRARSE NINGUNA DE LAS PERSONALIDADES ANTERIORES, CON QUIEN ME IDENTIFIQUE PLENAMENTE Y LE HICE SABER EL MOTIVO DE LA VISITA, PERMITIENDOME EL ACCESO PARA LA REALIZACIÓN DE LA

DILIGENCIA. OBSERVO SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES DE FACHADA COLOR CAFÉ. AL INTERIOR DE LA MISMA Y EN NIVELES DE PLANTA BAJA OBSERVO LOCALES COMERCIALES DE PRODUCTOS DIVERSOS TALES COMO TELEFONÍA CELULAR, ACCESORIOS, EQUIPO DE COMPUTO, MEMORIAS DE ALMACENAMIENTO, ETC. EN EL PRIMER NIVEL OBSERVO UN LOCAL CON DENOMINACIÓN [REDACTED] CON PRODUCTOS Y JUGUETES SEXUALES. LOS NIVELES SUPERIORES SON OCUPADOS POR DESPACHOS INDEPENDIENTES. CADA UNO DE ELLOS CON NOMENCLATURA PROPIA EN CADA ACCESO. RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE CORROBORA LO SIGUIENTE: 1. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE: 5 NIVELES (PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES). 2. EL USO DE SUELO DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRÁCTICA DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN ES DE: COMERCIAL (EN PB Y PARTE DEL PRIMER NIVEL) Y OFICINAS (EN EL RESTO DEL INMUEBLE). 3. LAS MEDICIONES SIGUIENTES. A) SUPERFICIE DEL PREDIO VISITADO 270.00 M2 (DOSCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS). B) SUPERFICIE UTILIZADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE PARA CADA USO OBSERVADO: COMERCIAL 270M2 (DOSCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS) Y OFICINAS 1080M2 (UN MIL OCHENTA METROS CUADRADOS). C) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA 1350.00M2 (UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS). D) ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA 17.50MTS (DIECISIETE PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES). E) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE 0.0M2 (CERO METROS CUADRADOS). EN LO QUE RESPECTA AL PUNTO A DOCUMENTAL EXHIBIDA Y DESCRITA EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE DE LA PRESENTE ACTA DE VISITA; Y PUNTOS B Y C DOCUMENTALES NO EXHIBIDAS AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA

De lo anterior, se hace evidente que los usos de suelo utilizados en el inmueble visitado son de **"OFICINAS"** en una superficie de 1080.00 m2 (mil ochenta metros cuadrados) y **"TELEFONÍA CELULAR, EQUIPO DE COMPUTO, MEMORIAS DE ALMACENAMIENTO, PRODUCTOS Y JUGUETES SEXUALES"**, mismos que por su propia naturaleza se homologan al de **"VENTA DE ARTÍCULOS MANUFACTURADOS"**, en una superficie ocupada por uso de 270.00 m2 (doscientos setenta metros cuadrados), mismas que se determinaron utilizando como instrumento de medición Telemetro laser digital marca Bosch GLM150, 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;-----



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

Carolina núm. 132 piso 11
Col. Noche Buena C.P. 06720
inveadf@gub.mx

14/07/2018



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2128/2018
700-CVV-RE-07

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

1. CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición OCHO DE JUNIO DE DOS MIL DIECISEIS, vigencia de UN AÑO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO [REDACTED] PARA EL DOMICILIO SAN JUAN DE LETRAN 119, CENTRO, CUAUHTÉMOC, ZONIFICACIÓN HC/6 A 8/25

Esta autoridad procede a la valoración de la prueba que fue exhibida al momento de la verificación así como 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." -----

Debe señalarse que durante la substanciación del presente procedimiento, se exhibió copia certificada del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED]** con fecha de expedición diez de agosto de dos mil dieciocho, se desprende que al inmueble de referencia le aplica la zonificación **Habitacional con Comercio (HC)**, en la que, entre otros, los usos de suelo para **"OFICINAS"** y **"VENTA DE ARTÍCULOS MANUFACTURADOS"**, los tiene permitidos, por lo que se hace evidente que los usos de suelo que se desarrollan en el inmueble materia del presente procedimiento de verificación son los permitidos en la zonificación aplicable al mismo, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio [REDACTED] con fecha de expedición diez de agosto de dos mil dieciocho, respecto del inmueble visitado. -----

3/4

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que en el inmueble visitado materia del presente procedimiento se observan las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, respecto de los usos de suelo utilizados en el inmueble visitado, de conformidad con el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED]** con fecha de expedición diez de agosto de dos mil dieciocho, en términos de los artículos 43, 47, 48, 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, preceptos legales que establecen textualmente lo siguiente: -----

"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." -----

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 47, 48 y 51, fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: -----

"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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2128/2018
700-CVV-RE-07

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: -----

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, es de resolverse y se: -----

-----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.- En el inmueble visitado materia del presente procedimiento de verificación, al momento de la visita de verificación, se cumplieron las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, dejando a salvo la facultad de 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.-----

4/4

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 la presente resolución [REDACTED] en su carácter de [REDACTED] en el domicilio, ubicado en [REDACTED]
[REDACTED]

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2128/2018, archívese como asunto total y definitivamente concluido.-----

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.-----

LFS/EZC



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

Caratula de Expediente
Cada Noche de 18:00 a 22:00 hrs
Caratula de Expediente