



En la Ciudad de México, a uno de septiembre de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Benito Juárez, número treinta y seis (36), Colonia Mixcoatl, Demarcación Territorial Iztapalapa, en ésta Ciudad, mismo que de identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes: -----

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

1. El veinticinco 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/2328/2018, misma que fue ejecutada el día veintiséis del mismo mes y año, por el servidor público Juan Jesús Quintana Yáñez, personal especializado en funciones de verificación asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2. En fecha diez de agosto de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [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 quince de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció la calidad de la promovente como propietaria del inmueble visitado, asimismo 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 diez horas con quince minutos del día cinco de septiembre de dos mil dieciocho, haciéndose constar la comparecencia de la promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, y por formulados alegatos de manera verbal.-----

1/4

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

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

**PRIMERO.-** La Coordinadora de Substanciación de Procedimientos 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 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 del decreto publicado el doce de junio de dos mil diecinueve, 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, 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, 37 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa 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 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios 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

J

✓



con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.-----

**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.-----

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 DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA..."*-----

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación ejecutada, en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias:-----

*"...HAGO CONSTAR QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE FACHADA DE LADRILLO BEIGE, EDIFICADO EN PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES EL UNICO ACCESO AL INMUEBLE ES POR UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL UBICADO EN LA PLANTA BAJA CON GIRO DE ZAPATERIA CON DENOMINACION A LA VISTA "ZAPATERIA CHELY" ASI MISMO EN PRIMER NIVEL SE OBSERVA CASA HABITACION, EN SEGUNDO NIVEL SE OBSERVA BODEGA PROPIA DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL ANTES SEÑALADO, Y EN TERCER NIVEL SE OBSERVA TRABAJOS DE REMODELACION, COMO CAMBIO DE PISO Y APLANADOS DE PAREDES. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN SE COMPRUEBA LO SIGUIENTE: 1.NUMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACION A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA: CUATRO NIVELES 2. EL USO DE SUELO DEL INMUEBLE ES: AL MOMENTO ES MIXTO HABITACIONAL-COMERCIAL 3. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE DEL PREDIO VISITADO: 87 M2 (OCHENTA Y SIETE M2) B. SUPERFICIE UTILIZADA PARA EL USO: COMERCIAL 174 M2 Y HABITACIONAL 87 M2 Y REMODELACION 38 M2 (CIENTO SESENTA Y CUATRO M2, OCHENTA Y SIETE M2, OCHENTA Y SIETE M2 Y TREINTA Y OCHO M2. C).S UPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA: 300 M2 (TRESCIENTOS METROS CUADRADOS), D) ALTURA DEL INMUEBLE: 9.40 M (NUEVE PUNTO CUARENTA METROS LINEALES) E) SUPERFICIE DE AREA LIBRE: NO SE OBSERVA..."*-----

2/4

De los elementos asentados por el personal especializado en funciones de verificación, se advierte que el uso de suelo utilizado en el establecimiento visitado, es de zapatería, en una superficie ocupada por uso de 174 m2 (ciento setenta y cuatro metros cuadrados), misma que se determinó utilizando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa 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.-----

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 327 fracción II, 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: -----

*Época: Octava Época  
Registro: 206494  
Instancia: Segunda Sala  
Tipo de Tesis: Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
Tomo IV, Primera Parte, Julio-Diciembre de 1989  
Materia(s): Común  
Tesis:  
Página: 185  
PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACION 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*

2





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2328/2018

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.

Amparo en revisión 1545/89. Celia Terrazas Quintana. 9 de octubre de 1989. Cinco votos. Ponente: Fausta Moreno Flores. Secretario: Guillermo Cruz García.

En dicho sentido, esta autoridad determina que la documental que se considera a efectos de emitir la presente determinación, porque establece la normatividad aplicable al inmueble visitado es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio no. 44681-151GOSA18, de fecha de expedición seis de agosto de dos mil dieciocho, relativo al inmueble visitado, del cual esta autoridad para efectos de mejor proveer solicitó información a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio INVEACDMX/CSP/DC"A"/7844/2018, a efecto de que informara respecto de la existencia y autenticidad del Certificado antes descrito, dando contestación mediante su similar SEDUVI/DGAU/DRPP/006367/2018, de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho, recibido en la oficialía de partes de este Instituto el tres de octubre de dos mil dieciocho, signado por Subdirector de Documentación y Certificación de la Secretaría del Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del que se desprende: "...se localizó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio n° 44681-151GOSA18, para el predio ubicado en Benito Juárez s/n, manzana 14, lote 36, Colonia Mixcoatl, Delegación Iztapalapa, en donde las normas Generales de Ordenación y Normas Particulares, así como el aprovechamiento de los usos de suelo permitidos son los establecidos en la Tabla de usos del Suelo del citado programa y los cuales vienen señalados en el Certificado..." (sic); en razón de lo anterior, y derivado que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México reconoció la autenticidad y/o expedición del Certificado de referencia, (remitiendo copia del mismo), en consecuencia, al ser expedido por servidor público en el ejercicio de sus funciones se le otorga pleno valor probatorio 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.-----

3/4

Ahora bien, del estudio y análisis del Certificado aludido, se desprende que el establecimiento visitado, tiene acreditada la actividad de zapatería, por lo que se hace evidente que la actividad advertida en el establecimiento visitado, es la acreditada para el mismo.-----

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 no. 44681-151GOSA18, de fecha de expedición seis de agosto de dos mil dieciocho, en relación con los artículos 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que a continuación se citan:-----

**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-----

**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 la actividad desarrollada en el establecimiento visitado al momento de la visita de verificación, se determina que la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble visitado, 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 de la interesada 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.-** Notifíquese personalmente la presente resolución a la ciudadana [REDACTED], propietaria del inmueble visitado, y/o a los ciudadanos [REDACTED] y/o [REDACTED], personas autorizadas dentro del presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED] en esta Ciudad.-----

**SEXTO.- 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.-----

MAZR/OVC/KRRG

