



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2063/2018

En la Ciudad de México, a siete de junio de dos mil diecinueve. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble denominado Migliano Hnos S.A., ubicado en Calle República de Uruguay, número ciento dieciséis (116), Colonia Centro, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, en esta Ciudad; atento a los siguientes: -----

-----RESULTANDOS-----

1.- En fecha nueve de julio de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al establecimiento citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2063/2018, misma que fue ejecutada el diez del mismo mes y año, por el servidor público Ramos Díaz Fernando, personal especializado en funciones de verificación, adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- Los días siete y veintiocho de agosto de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escritos signados por el ciudadano [REDACTED] mediante los cuales formuló observaciones y 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, recayéndoles acuerdo de fecha treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se le reconoció la personalidad como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] arrendataria 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 desarrolló a las once horas con cuarenta y cinco minutos del día veintiuno de septiembre de dos mil dieciocho, haciéndose constar la comparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y formulados alegatos de forma verbal.-----

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 y 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, 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 y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 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 Decimo 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 fracciones I, IV, V y XI del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 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; 96 y 97, 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 Delegación 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 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los artículos 15 y



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2063/2018

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 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 de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

Asimismo, el personal especializado en funciones de verificación, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, 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: -----

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 PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL Y CON EL C. VISITADO A QUIEN SE LE EXPLICA EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y SE LE HACE ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN CORRESPONDIENTE, ACTO SEGUIDO NOS BRINDA LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA, PERMITIÉNDONOS EL ACCESO EN DONDE OBSERVO UN INMUEBLE DE CUATRO NIVELES CON FACHADA FORRADA EN CANTERA COLOR GRIS EN CUYA PLANTA BAJA Y MEZZANINE, SE ADVIERTE UN LOCAL COMERCIAL CON DENOMINACIÓN EN FACHADA MIGLIANO HNOS. S.A. Y EN CUYO INTERIOR SE OBSERVA UN MOSTRADOR DE ATENCIÓN A CLIENTES DE MADERA CON VITRINA PARA EXHIBICIÓN, UNA SERIE DE MOSTRADORES EN LOS QUE SE EXHIBEN PIELES, HEBILLAS, HERRAJES Y PRODUCTOS DE PIEL EN GENERAL. AL INTERIOR DEL LOCAL COMERCIAL SE ADVIERTEN PIELES Y PRODUCTOS ALMACENADOS EN DIVERSOS ESTANTES. SE ADVIERTE UN SANITARIO, UN ÁREA DE CAJA, LO ANTERIOR EN LA PLANTA BAJA. EN EL MEZZANINE SE ADVIERTE MÁS ANAQUELES CON PIELES ALMACENADAS, MESAS DE TRABAJO Y UN ÁREA UTILIZADA COMO OFICINA DEL PROPIO ESTABLECIMIENTO. NO OMITO MENCIONAR QUE DESDE EL MEZZANINE ARRANCA UNA ESCALERA A UN SIGUIENTE NIVEL, AL QUE NO SE TIENE ACCESO. EN CUANTO A LOS PUNTOS INDICADOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE. 1._ EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO ES DE ALMACÉN Y VENTA DE PELETERÍA. 2._ LA MEDIDA DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES A) TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS, B) TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS, C) TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS, D) SEIS PUNTO CUARENTA Y TRES METROS Y E) NO CUENTA CON ÁREA LIBRE. EN CUANTO A LAS LITERALES A Y B, NO SE EXHIBEN DOCUMENTOS. -----

De lo anterior, se desprende que se trata de un inmueble en donde se llevan a cabo las actividades de almacén y venta de peletería, en planta baja en una superficie ocupada por uso de 395.32 m2 (trescientos noventa y cinco punto treinta y dos metros cuadrados), superficie que se determinó empleando teodolito laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, 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 de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

En consecuencia esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, en términos 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; las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan: -----

- 1.- Instrumento Notarial número 31,785 (treinta y un mil setecientos ochenta y cinco), pasado ante la fe del Notario Público número 159 (ciento cincuenta y

N



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2063/2018

nueve) del Distrito Federal, del que se desprende el la protocolización del acta de asamblea general ordinaria de accionistas de la persona moral denominada [REDACTED] a cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----

- 2.- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, de fecha de expedición de cinco de agosto de dos mil dieciocho, folio 26705-151MILU18D, para el domicilio que nos ocupa, el cual se valora 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, de cuyo contenido se advierte que le aplica la zonificación Habitacional Mixto, en donde la actividad de confección de prendas de vestir; confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel, venta de artículos manufacturados, aparece como permitida, por lo que, es procedente tomar en cuenta dicho certificado para los efectos de la presente determinación, por lo que, se entrará a su estudio el líneas posteriores.-----
- 3.- Contrato de arrendamiento de fecha quince de junio de mil novecientos ochenta y seis, celebrado por una parte como arrendadora la ciudadana [REDACTED] y por otra parte como arrendataria, la persona moral denominada [REDACTED] respecto al inmueble objeto del presente procedimiento, la cual se valora en términos del artículo 334 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----

En ese sentido, del estudio de la documental marcada con el numeral 2, relativa al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, de fecha de expedición de cinco de agosto de dos mil dieciocho, folio 26705-151MILU18D, del cual se desprende que tiene una zonificación de HM/*/20 (Habitacional Mixto., * niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre), por lo que tiene diversos usos permitidos, entre ellos, los que se observaron al momento de la visita de verificación, tales como, el uso de confección de prendas de vestir; confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel, así como la venta de artículos manufacturados, en consecuencia se hace evidente que las actividades observadas al momento de la visita de verificación en el inmueble verificado, son las permitidas para el mismo, de conformidad con el certificado antes mencionado.-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Uso de Suelo, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, de fecha de expedición de cinco de agosto de dos mil dieciocho, folio 26705-151MILU18D, en relación con los artículos 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que se citan a continuación para mayor referencia.-----

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: -----



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2063/2018

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.

Por lo que 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 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 las actividades desarrolladas en el establecimiento visitado, observadas al momento de la visita de verificación, se determina que la persona moral denominada [REDACTED] arrendataria 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 hábil 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 ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

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 moral denominada [REDACTED] arrendataria del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal, el ciudadano [REDACTED] persona autorizada dentro del presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED]

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma al calce por duplicado. Conste.

WC/MMOR