



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1974/2018**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Heliópolis, número setenta y nueve (79), Colonia Clavería, Delegación Azcapotzalco, en la Ciudad de México; atento a los siguientes:

**RESULTANDOS**

1.- El tres 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/1974/2018, la cual fue ejecutada el día cuatro del mismo mes y año, por el servidor público Coutiño Valdovinos Carlos, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.

2.- El día treinta de julio de dos mil dieciocho, se recibió en Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] en el que 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 diecisiete de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en el presente procedimiento con el carácter de [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, 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 llevó a cabo a las doce horas del siete de septiembre de dos mil dieciocho, en la que se hizo constar la comparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos de forma verbal.

3.- El día primero de agosto de dos mil dieciocho, se recibió en Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] en el que 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 seis de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció el interés del promovente en el presente procedimiento con el carácter de Propietario del inmueble materia del presente procedimiento, asimismo, se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas.

4.- 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 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, fracciones I, IV, V y XI 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, 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1974/2018**

**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 Azcapotzalco 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 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 lógico jurídicos. -----

Se procede al análisis 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, asentó 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:**-----

**PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y UNA VEZ CORROBORADA LA DIRECCIÓN CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL Y POR ASÍ DECIRLO EL VISITADO QUIEN MANIFIESTA SER OCUPANTE DEL INMUEBLE Y QUIEN NOS PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DEL MISMO, SE OBSERVA UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES MAS, FACHADA COLOR GRIS, EN PLANTA BAJA SE OBSERVAN TRES ACCESORIAS ; UNO DE VENTA DE EQUIPOS DE SONIDO PARA AUTOMÓVILES, UNO MAS DE ESTÉTICA CANINA Y POR ÚLTIMO UN ESTABLECIMIENTO DE SNACKS, EN PRIMER NIVEL SE OBSERVA UN ESTABLECIMIENTO MÁS Y EN EL SEGUNDO NIVEL SE OBSERVA UN ESTABLECIMIENTO MÁS, EN LA AZOTEA SE OBSERVA UNA ANTENA DE RADIOTELEFONÍA LA CUAL SE OBSERVA CONECTADA A UN TRANSFORMADOR EN DONDE SE OBSERVA ROTULADO "TELCEL", LA ANTENA ESTÁ CONSTITUIDA POR ESTRUCTURA METÁLICA, CUENTA CON TRES BRAZOS PRINCIPALES CADA UNO DE ELLOS CON DOS EQUIPOS RECEPTORES - REPETIDORES DE LA SEÑAL, LA ESTRUCTURA METALICA ESTA SUJETA A TRES PILARES DE CONCRETO POR MEDIO DE CABLES DE ACERO, LA ANTENA CUENTA CON 20 RECEPTORES DE SEÑAL EN TOTAL, CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE ; 1).- SE OBSERVA EN EL INMUEBLE UN USO COMERCIAL Y EN AZOTEA UNA ANTENA DE RADIOTELEFONÍA, 2).- LAS MEDIDAS SON LAS SIGUIENTES, A).- DEL INMUEBLE VISITADO ES DE 276 M2 ( DOCIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) , B).-UTILIZADA POR EL INMUEBLE 808 M2 (OCHOCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS) , C).- LA CONSTRUIDA ES DE 798 M2 (SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS), D).- LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE 8 METROS LINEALES, E).- EL AREA LIBRE ES DE 10 M2 (DIEZ METROS CUADRADOS) , CON RESPECTO A LOS PUNTOS A Y B NO SE EXHIBE NINGUN DOCUMENTO.**-----

De lo anterior, se desprende que las actividades desarrolladas en el inmueble visitado son venta de equipos de sonido para automóviles, estética canina, snacks y en azotea una antena de radiotelefonía, refiriendo que en el primer y segundo nivel existen actividades mercantiles, en una superficie utilizada por el inmueble de 808 m<sup>2</sup> (ochocientos ocho metros cuadrados), superficie que se determinó empleando telemetro 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 se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con 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:-----

**NO EXHIBE DOCUMENTO 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 de los artículos 327 fracciones I y II, 334, 373, 402 y 403 del Código de



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1974/2018**

Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de la materia, de conformidad con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan:-----

1. Copia certificada del Instrumento Notarial número cincuenta y nueve mil setecientos veintidós (59,722), de fecha veintiséis de octubre de dos mil diecisiete, pasada ante la fe de la Licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, titular de la notaría pública número ciento noventa y cinco (195) del entonces Distrito Federal, documental de la cual se advierte el Poder que otorga [REDACTED] a favor del ciudadano [REDACTED] entre otros.-----
2. Copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 31214-151RECA16, con fecha de expedición del diecisiete de mayo de dos mil dieciséis, respecto del inmueble ubicado en Calle Heliópolis, Número Oficial 79 (setenta y nueve), Primer Piso, Colonia Lotería Nacional, Código Postal 02080, Delegación Azcapotzalco, del cual se advierte que la zonificación aplicable es Habitacional (H).-----
3. Copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 68888-151SEAN16, con fecha de expedición del catorce de octubre de dos mil dieciséis, respecto del inmueble ubicado en Calle Heliópolis, Número Oficial 79 (setenta y nueve), Colonia Clavería, Código Postal 02080, Delegación Azcapotzalco, del cual se advierte que la zonificación aplicable es Habitacional (H), asimismo, por Norma de Ordenación sobre Vialidad, le aplica la zonificación Habitacional con comercio en planta baja (HC).-----
4. Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, Folio 25091-151MAJO17D, con fecha de expedición del trece de julio de dos mil diecisiete, respecto del inmueble ubicado en Calle Heliópolis, Número Oficial 79 (setenta y nueve), Interior D, Colonia Clavería, Código Postal 02080, Delegación Azcapotzalco, del cual se advierte que la zonificación aplicable es Habitacional (H).-----
5. Copia certificada del Contrato de Arrendamiento celebrado por el ciudadano [REDACTED] y la [REDACTED] respecto de la fracción de azotea de 36.80 metros, del inmueble ubicado en Calle Heliópolis número 79 (setenta y nueve), Colonia Clavería, Delegación Azcapotzalco, México, dicho contrato cuenta con una duración a partir del primero de diciembre de dos mil quince para concluir el treinta de noviembre de dos mil veinticinco.-----
6. Copia certificada de la Licencia de Construcción, Folio 03293, de fecha veintidós de abril de mil novecientos noventa y tres, respecto del predio ubicado en Calle Heliópolis, Número Oficial 79 (setenta y nueve), Colonia Clavería o Lotería Nacional, Código Postal 02080, Delegación Azcapotzalco, por medio de la cual se solicita a la autoridad Delegacional la instalación de una Torre Celular y contenedores para soportar antena en azotea, en una superficie de 40 m<sup>2</sup> (cuarenta metros cuadrados), así como su Manifestación de Terminación de Obra número 02/02/113/93/CIC, presentada el veinte de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro y la Autorización de Uso y Ocupación del trece de febrero de mil novecientos noventa y cinco, así como la hoja complementaria a la licencia de construcción número 02/02/113/93/CIC, autorizada por el Titular de la Oficina de Licencias en el Colegio de Ingenieros y elaborada por el Jefe de Departamento de Licencias de Construcción, entregada en fecha veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y tres, en la que se autoriza lo solicitado en la Licencia de Construcción, sin requerir la ejecución de obra que modifique o altere el uso del suelo del inmueble en el que se pretende instalar.-----

En consecuencia, esta autoridad para efectos de emitir la presente determinación considera procedente entrar al estudio y análisis de lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticuatro de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), lo anterior para determinar el cumplimiento



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1974/2018**

a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano y Uso de Suelo; del cual se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación HC, Habitacional con comercio en planta baja, asimismo, tiene permitidas las actividades de venta de productos manufacturados, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios y restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, en consecuencia se hace evidente que las actividades desarrolladas al momento de la visita de verificación consistentes en venta de equipos de sonido para automóviles, estética canina y snacks, son las permitidas para el mismo, de conformidad con el Programa antes mencionado.

En cuanto a lo observado por el personal de verificación, en el acta de visita materia del presente procedimiento, en el sentido de que, en el primer y segundo nivel del inmueble que nos ocupa, existen establecimientos sin referirse a las actividades que se desarrollan en los mismos, esta autoridad se encuentra imposibilitada para emitir pronunciamiento alguno al respecto.

Ahora bien, por lo que hace a la instalación de la antena de radiotelefonía observada durante la visita de verificación, se toma en consideración las documentales marcadas con el numeral 6, consistente en la Licencia de Construcción, Folio 03293, de fecha veintidós de abril de mil novecientos noventa y tres, respecto del predio ubicado en Calle Heliópolis, Número Oficial 79 (setenta y nueve), Colonia Clavería o Lotería Nacional, Código Postal 02080, Delegación Azcapotzalco, por medio de la cual se solicita a la Delegación Azcapotzalco, la instalación de una Torre Celular y contenedores para soportar antena en azotea, en una superficie de 40 m2 (cuarenta metros cuadrados), así como su Manifestación de Terminación de Obra número 02/02/113/93/CIC, presentada el veinte de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro y la Autorización de Uso y Ocupación del trece de febrero de mil novecientos noventa y cinco, así como la hoja complementaria a la licencia de construcción número 02/02/113/93/CIC, autorizada por el Titular de la Oficina de Licencias en el Colegio de Ingenieros y elaborada por el Jefe de Departamento de Licencias de Construcción, entregada en fecha veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y tres, en la que se autoriza lo solicitado en la Licencia de Construcción, sin requerir la ejecución de obra que modifique o altere el uso del suelo del inmueble en el que se pretende instalar y toda vez que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, es procedente tomar en cuenta la documentación referida en la que se autorizó la instalación de una Torre Celular y contenedores para soportar antena en azotea, en una superficie de 40 m2 (cuarenta metros cuadrados), en el inmueble que nos ocupa.

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 Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticuatro de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), así como la Licencia de Construcción, Folio 03293, de fecha veintidós de abril de mil novecientos noventa y tres, en relación con los artículos 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que a la letra señalan:

**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

N



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1974/2018**

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 a las actividades de venta de equipos de sonido para automóviles, estética canina, snacks y en azotea la instalación de Antena de Telefonía, observadas en el inmueble visitado, se determina que el ciudadano [REDACTED] Propietario del inmueble materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano y Uso de Suelo, y en cuanto a las actividades que se desarrollan en el primero y segundo nivel del inmueble, no se emite pronunciamiento alguno, 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 en su caso 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.-** Notifíquese personalmente la presente resolución al ciudadano [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento y/o a los ciudadanos [REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED] en esta Ciudad de México y/o a la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su [REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED] Ciudad de México.

**SEXTO.-** En cumplimiento al resolutivo anterior, gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

**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.

OVC/JRM