



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3720/2018

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 Centeno, Número ochocientos noventa y dos (892), Colonia Granjas México, Demarcación Territorial Iztacalco, en la Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El veintinueve de agosto 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/3720/2018, la cual fue ejecutada el día treinta del mismo mes y año, por la servidora pública Lozano Gómez Nohemí, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- El día doce de septiembre de dos mil dieciocho, se recibió en Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por _____, 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 septiembre de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en el presente procedimiento con el carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada Color Technology Internacional, Sociedad Anónima de Capital Variable, Propietaria 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 trece horas del ocho de octubre 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.- Mediante Oficio INVEADF/CSP/DC"A"/8773/2018, firmado por el entonces Director de Calificación "A" de este Instituto, se requirió al Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informara si obra en sus archivos y/o dicha Secretaría expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 51502-151RAMO18, con fecha de expedición del cinco de septiembre de dos mil dieciocho, respecto del inmueble ubicado en Calle Centeno, Número Oficial 892 (ochocientos noventa y dos), Colonia Granjas México, Código Postal 08400, Delegación Iztacalco y número de cuenta predial 046-075-09-000-4, sin embargo, a la fecha de la emisión de la presente determinación, esta autoridad no ha recibido ninguna respuesta al oficio antes mencionado.-----

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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3720/2018

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.

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 Iztacalco 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:

ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CERCIORANDOME QUE ES EL DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ INDICARLO LAS PLACAS OFICIALES Y NUMERO ADOSADO EN FACHADA, Y PREVIA IDENTIFICACION DE LA SUSCRITA, ME ATIENDE LA EN SU CARACTER DE ADMINISTRADORA DEL INMUEBLE CON FACHADA DE COLOR AZUL, ACCESOS VEHICULAR Y PEATONAL, AMBOS DE COLOR BLANCO, AL INTERIOR SE ADVIERTEN TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS UNO DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL Y LOS OTROS DOS SON NAVE INDUSTRIAL, SE OBSERVA UN AREA DE RECEPCION, UN AREA DE PATIO, SE ADVIERTEN CAMIONETAS PROPIAS DEL INMUEBLE. DE ACUERDO CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE DESGLOSAN LOS SIGUIENTES PUNTOS 1. EL NÚMERO DE NIVELES A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, 2. EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO ES DE EMPAQUE DE COMIDA PERECEDEROS Y VENTA DE TINTA OFSET A BASE ACEITE VEGETALES 3. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO VISITADO ES DE 1615.00 M2 (MIL SEISCIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS) B) LA SUPERFICIE UTILIZADA POR EL EMPAQUE DE ALIMENTOS PERECEDEROS ES DE 377.81 M2 (TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE PUNTO OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS). LA SUPERFICIE POR VENTA DE TINTA OFSET DE ACEITES VEGETALES ES DE 1403.32 M2 (MIL CUATROCIENTOS TRES PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS) C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 1524.69 M2 (MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) D) LA ALTURA DEL INMUEBLE A NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 8.92 ML (OCHO PUNTO NOVENTA Y DOS METROS LINEALES) E) LA SUPERFICIE DEL ÁREA LIBRE ES DE 246.46 M2 (DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS PUNTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) EN CUANTO A LOS INCISOS A) DOCUMENTO DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE B. NO EXHIBE DICTAMENES O EN SU CASO APLIQUEN EN EL INMUEBLE VISITADO. EN CUANTO A LAS NORMAS DE PARTICULARES A LA SUPERFICIE DEL PREDIO Y DE CONSTRUCCIÓN "SE DEBERA RESTAR EL AREA RESULTANTE DE LAS RESTRICCIONES Y DEMAS LIMITACIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CONFORMIDAD A LOS ORDENAMIENTOS APLICABLES", EN CUANTO A LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACION "NO APLICAC" SIC. C. NO EXHIBE.

De lo anterior, se desprende que la actividad desarrollada en el inmueble visitado es de Empaque de comida perecederos y venta de tinta ófset a base de aceites vegetales, en una superficie utilizada por el empaque de alimentos de 377.81 m² (trescientos setenta y siete punto ochenta y un metros cuadrados) y por la venta de tinta ófset a base de aceites vegetales de 1,403.32 m² (mil cuatrocientos tres punto treinta y dos metros cuadrados), superficies que se determinaron 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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3720/2018

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:-----

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TREINTA Y UNO DE JULIO DEL DOS MIL DOCE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 25894-181HIRO12 PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO, EN UNA SUPERFICIE A OCUPAR DE 1194.00 M2 PARA EL USO DE PRODUCTOS MANUFACTURADOS, SE OBSERVA SELLO DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS CON FIRMA DE ING. PABLO MENCHACA MIER, CERTIFICADOR.-----

En dicho sentido, esta autoridad procede a la valoración de la documental exhibida al momento de la visita de verificación, así como 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 y 373 y 403 del Código de 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 cotejada con original de la Escritura Pública número veintinueve mil novecientos noventa y tres (29,993), de fecha treinta de septiembre de dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Dávila Rebollar, titular de la notaría pública número doscientos treinta y cinco (235) del entonces Distrito Federal, documental de la cual se advierte el Poder que otorga la persona moral denominada [REDACTED]-----
2. Copia cotejada con copia certificada de la Escritura Pública número dieciséis mil cinco (16,005), de fecha veintiuno de agosto de dos mil ocho, pasada ante la fe del Licenciado Fernando Dávila Rebollar, titular de la notaría pública número doscientos treinta y cinco (235) del entonces Distrito Federal, documental de la cual se advierte entre otras cosas, la Compraventa celebrada entre la persona moral denominada [REDACTED] como parte Compradora y [REDACTED] como parte Vendedora, respecto del inmueble de memento.-----
3. Copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 51502-151RAMO18, con fecha de expedición del cinco de septiembre de dos mil dieciocho, respecto del inmueble ubicado en Calle Centeno, Número Oficial 892 (ochocientos noventa y dos), Colonia Granjas México, Código Postal 08400, Delegación Iztacalco, del cual se advierte que la zonificación aplicable es Habitacional Mixto (HM), además de que cuenta con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, por lo que resulta evidente que el mismo se encuentra vigente al momento de emitir la presente determinación, en dicho sentido, esta autoridad entrará al estudio del mismo en líneas posteriores.-----
4. Copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 30784-181COJO12, con fecha de expedición del catorce de septiembre de dos mil doce, respecto del inmueble ubicado en Calle Centeno, Número Oficial 892 (ochocientos noventa y dos), Colonia Granjas México, Código Postal 08400, Delegación Iztacalco, del cual se advierte que la zonificación aplicable es Habitacional Mixto (HM), y por lo tanto tiene permitida la actividad de Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor, sin embargo, del mismo se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue, al quince de septiembre de dos mil trece, por lo que dicho documento ya no se encontraba vigente al momento de la visita de



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3720/2018

verificación.-----

5. Copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación para Uso del Suelo Especifico, Folio 77035-182AMJU09, con fecha de expedición del dieciséis de diciembre de dos mil nueve, respecto del inmueble ubicado en Calle Centeno, Número Oficial 892 (ochocientos noventa y dos), Colonia Granjas México, Código Postal 08400, Delegación Iztacalco, del cual se advierte que la zonificación aplicable es Habitacional Mixto (HM), y por lo tanto tiene permitida la actividad de Venta de productos manufacturados, sin embargo, del mismo se desprende que tenía una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición, esto fue, al diecisiete de diciembre de dos mil once, por lo que dicho documento ya no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación.-----
6. Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 25894-181HIRO12, con fecha de expedición del treinta y uno de julio de dos mil doce, respecto del inmueble de mérito, no obstante al haber exhibido en copia simple carece de valor probatorio pleno, pues dicha probanza por sí sola y dada su naturaleza no es susceptible de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido por la facilidad con que se puede confeccionar, y por ello es menester adminicularla con otro medio que robustezca su fuerza probatoria, sin que ello acontezca en la especie-----

Ahora bien, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 51502-151RAMO18, con fecha de expedición del cinco de septiembre de dos mil dieciocho, se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación HM/5/30/B, Habitacional Mixto, 5 Niveles Máximos de Construcción, 30% de área libre y Densidad Baja = una vivienda por cada 100.00 m2 de la superficie total del terreno, asimismo, tiene permitidas las actividades de Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor y Venta de productos manufacturados, esta última comprende un sin número de actividades a desarrollar, entre ellas la que nos ocupa como lo es, la venta de tinta ófset a base de aceites vegetales, en consecuencia se hace evidente que las actividades desarrolladas en el establecimiento visitado al momento de la visita de verificación, 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 Desarrollo Urbano, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 51502-151RAMO18, con fecha de expedición del cinco de septiembre 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 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 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: -----

N



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3720/2018

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.

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 la actividad de Empaque de comida perecederos y venta de tinta ófset a base de aceites vegetales, observada en el establecimiento visitado, se determina que la persona moral denominada [REDACTED] Propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano y 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 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 la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] Propietaria del inmueble [REDACTED] el

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