



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3951/2018**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble denominado "SAI CENTER COLLISIÓN", ubicado en Calle Alondra, colonia El Rosedal, Demarcación Territorial Coyoacán, en la Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- El diez de septiembre de dos mil dieciocho, se emitió la Orden de Visita de Verificación Administrativa al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3951/2018, misma que fue ejecutada el once del mismo mes y año, por la servidora pública Azucena Hernández Zúñiga personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- Los días veinticinco de septiembre y treinta de noviembre de dos mil dieciocho, se recibieron 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 cinco de diciembre de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada [REDACTED] arrendataria del inmueble objeto del presente procedimiento, asimismo se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados a las personas señaladas en su escrito de observaciones para los mismos efectos, 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 treinta minutos del once de enero de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia del promovente, así como por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos de manera 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.-----



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3951/2018**

**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 Coyoacán y Normas de 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, 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 lógicos 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: -----

*“...OBSERVANDO QUE SE TRATA DE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE TALLER AUTOMOTRIZ, TIPO NAVE INDUSTRIAL CON FACHADA BLANCA, CON ACCESO TIPO PORTÓN METÁLICO BLANCO Y AZUL, AL INTERIOR SE OBSERVAN DIVERSAS ÁREAS PARA EL ARREGLO DE LOS AUTOS COMO SON, LAS ÁREAS DE PINTURA, HOJALATERÍA, MECÁNICA, RECEPCIÓN DE VEHÍCULOS EN EL PATIO DE LA ENTRADA DEL INMUEBLE, ATENCIÓN A CLIENTES Y SE OBSERVA UN TAPANCO AL INTERIOR DONDE SE ENCUENTRA EL ÁREA DE OFICINAS Y ALMACEN DE PIEZAS, AL MOMENTO SE OBSERVAN AUTOMÓVILES EN REPARACIÓN EN TODAS LAS ÁREAS. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE: 1. DOS NIVELES, EL PRIMERO PARA EL TALLER Y EL SEGUNDO UBICADO EN EL TAPANCO DE OFICINAS Y ALMACÉN. 2. EL USO OBSERVADO ES DE TALLER AUTOMOTRIZ (MECÁNICO, HOJALATERÍA Y PINTURA), 3. A) SUPERFICIE DEL PREDIO (1722M2) MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS METROS CUADRADOS), B) SUPERFICIE UTILIZADA (1978M2) MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO...”(sic).-----*

De la descripción anterior, se advierte que la actividad desarrollada en el inmueble visitado, es de taller automotriz (mecánico, hojalatería y pintura), en una superficie de 1,978 m2 (mil novecientos setenta y ocho metros cuadrados), superficie que se determinó utilizando telemetro laser digital marca Bosh GLM150, 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 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, manifestaciones que tienen valor probatorio pleno. -----

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 DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA...”(sic).-----*



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3951/2018**

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran 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. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 11230-151NACL18, con fecha de expedición del veintiocho de febrero de dos mil dieciocho y vigencia al veintinueve de febrero del dos mil diecinueve, para el domicilio ubicado en Pacífico, número 332 (trescientos treinta y dos), colonia El Rosedal, Delegación Coyoacán, Código Postal 04330, de la cual se advierte que le aplican las zonificaciones H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 40% de área libre), así como la zonificación HM/4/40/Z, esta última por Norma de Ordenación sobre Vialidad, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental de la cual se emitirá pronunciamiento en líneas posteriores.
2. Contrato de arrendamiento de fecha primero de julio de dos mil dieciocho, celebrado por una parte como arrendador, la persona moral denominada [REDACTED] representada por la ciudadana [REDACTED] y por otra parte como arrendataria, la persona moral denominada [REDACTED] representada por su Apoderado Legal el ciudadano [REDACTED] respecto al inmueble ubicado en Alondra número 332 (trescientos treinta y dos), colonia El Rosedal, Código Postal 04330, Alcaldía Coyoacán, en esta Ciudad, la cual se valora en términos del artículo 334 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
3. Instrumento Notarial número 20,121 (veinte mil ciento veintiuno), pasada ante la fe del Notario Público número Dos, del Distrito Judicial de Zacapoaxtla, Puebla, de la que se desprende el poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio a favor del promovente, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad determina entrar al estudio del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 11230-151NACL18, con fecha de expedición veintiocho de febrero de dos mil dieciocho y vigencia al veintinueve de febrero del dos mil diecinueve, a favor del inmueble visitado, el cual se encontraba vigente al momento de la visita de verificación del cual se advierte que las zonificaciones que le corresponden al inmueble de cuenta, en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), son: H (Habitacional) y HM (Habitacional Mixto), siendo esta última por Norma de Ordenación sobre Vialidad, por lo que esta autoridad determina tomar en cuenta para efectos de emitir la presente determinación la última zonificación citada, ya que la misma le concede mayores beneficios al visitado, en dicho sentido, se advierte que el inmueble que nos ocupa tiene permitidas las actividades de taller automotriz, hojalatería y pintura, por lo que resulta evidente que la actividad observada en el inmueble objeto del presente procedimiento al momento de la visita de verificación, es la permitida para el mismo, de conformidad con el Certificado antes mencionado.



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3951/2018**

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano y Uso del Suelo, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 11230-151NACL18, con fecha de expedición del veintiocho de febrero de dos mil dieciocho y vigencia al veintinueve de febrero del dos mil diecinueve, en relación con los artículos 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

*"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. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal".-----*

*"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 inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] arrendataria del inmueble objeto del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación cumplió con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano y Uso del Suelo, dejando a salvo a la facultad dada a 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.-----

**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 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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3951/2018

Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa al ciudadano [REDACTED] Apoderado Legal de la persona moral denominada [REDACTED] arrendataria del inmueble objeto del presente procedimiento y/o a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en el inmueble marcado con el [REDACTED]

**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.-----

OV/CJH