



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/4241/2018

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble con giro de Casa de Empeño, ubicado en Avenida Copilco, número 175 (ciento setenta y cinco), Colonia Copilco el Bajo, Demarcación Territorial Coyoacán, en esta Ciudad; atento a los siguientes:-----

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

1. En fecha catorce de septiembre de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al establecimiento citado al proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/4241/2018, misma que fue ejecutada el día dieciocho del mismo mes y año, por la Servidora Pública Beatriz Cruz Reyes, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- Con fecha primero de octubre de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el Ciudadano [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha cuatro de octubre de dos mil dieciocho, mediante el cual se acreditó su calidad como Titular del establecimiento visitado, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas presentadas, señalándose 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 quince minutos del día dieciséis de noviembre de dos mil dieciocho, haciéndose constar la incomparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas.-----

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 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.-----

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 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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/4241/2018

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.- 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.-----

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

SE REQUIERE AL C. JORGE ESPINOSA VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:
 1.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTICINCO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL CATORCE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO APARTIR DEL DÍA SIGUIENTE A SU EXPEDICION, FOLIO NUMERO 66686-151LEKU14, PARA EL DOMICILIO EN EJE 10 SUR AVENIDA COPILCO NUMERO CIENTO SETENTA Y CINCO, COPILCO EL BAJO, COYOACÁN, SUPERFICIE DEL PREDIO 223.10 M2, SE PUEDE ADVERTIR LOS USOS AUTORIZADOS, MONTE PÍO, CASA DE PRÉSTAMOS, CASA DE EMPENO, CENTRO DE DIAGNÓSTICO DE REPARACIÓN DE VEHÍCULOS, Y LAVADO MANUAL, LAVADO MECÁNICO ENTRE OTROS.

Ahora bien, esta autoridad procede a la valoración de la documental exhibida al momento de la visita de verificación, así como de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 402 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 del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha de expedición de veinticinco de septiembre de dos mil catorce, folio 66686-151LEKU14, para el inmueble ubicado en Eje 10 Sur Avenida Copilco, Número Oficial 175 (ciento setenta y cinco), Colonia Copilco El Bajo, Código Postal 04510, Delegación Coyoacán, de cuyo contenido se advierte que le aplica la zonificación HM/4/40 (habitacional mixto, cuatro niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre), y tiene permitidas las actividades de montepío, casa de préstamos, casa de empeño, centro de diagnóstico de reparación de vehículos, lavado manual y lavado mecánico entre otros, no obstante, contaba con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue, hasta el día veintiséis de septiembre de dos mil quince, por lo que resulta evidente que dicho Certificado ya no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, siendo importante mencionar que de los autos que integran el expediente en que se actúa no se advierte documental alguna con la cual se haya acreditado ejercer el derecho conferido en el Certificado de referencia.-----
- 2.- Copia cotejada con original del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, Folio COAVAP2014-09-0900122837, Clave del establecimiento CO201-09-09AVBA00122837, con fecha ocho de septiembre de dos mil catorce, relativo al establecimiento que nos ocupa, para el giro de casa de empeño y lavado de autos, en una superficie de 228 m2 (doscientos veintiocho metros cuadrados).-----
- 3.- Copia cotejada con original del Aviso de modificación en el aforo, giro mercantil, nombre o denominación comercial, o alguna otra que tenga el establecimiento mercantil con giro de Bajo Impacto, Folio COAVACT2016-11-2400192749 y Clave del establecimiento CO2014-09-09AVBA00122837, de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil dieciséis, respecto del establecimiento que nos ocupa, para llevar a cabo el giro de Casa de empeño y Lavado de autos en una superficie de 228 m2 (doscientos veintiocho metros cuadrados), por medio del cual se solicita la



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/4241/2018

modificación al establecimiento mercantil en relación a la denominación comercial.---

- 4.- Copia cotejada con original del Contrato de Arrendamiento de fecha primero de septiembre de dos mil quince, que celebran por una parte la ciudadana [REDACTED] [REDACTED] como arrendadora y por otra parte el ciudadano [REDACTED] [REDACTED] como arrendatario, respecto de un local para uso comercial ubicado en Avenida Copilco, número 175 (ciento setenta y cinco), colonia Copilco El Bajo, Delegación Coyoacán, Ciudad de México.---

Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación materia del presente asunto, 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: --

HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS

CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION Y CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO POR ASI OBSERVARSE EN LA NOMENCLATURA OFICIAL MAS PROXIMA AL INMUEBLE DE MÉRITO ASI TAMBIEN POR OBSERVAR EL NUMERO CIENTO SETENTA Y CINCO ADOSADO EN LA FACHADA DEL INMUEBLE, SOLICITO LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O ENCARGADO Y POSEEDOR Y/O ENCARGADO Y/O DEPENDIENTE. POR LO QUE EL C. [REDACTED] ATIENDE A MI LLAMADO QUIEN DIJO SER EL ENCARGADO, ASI TAMBIEN CONFIRMA DOMICILIO Y GIRO QUE ENUNCIA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, UNA VEZ QUE RECIBE DOCUMENTACION ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE ADVIRTIENDO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE UN NIVEL CON ESTRUCTURA DE NAVE INDUSTRIAL, CON REJA METALICA COLOR NEGRA, LA FACHADA ES COLOR BLANCO CON RODAPIE COLOR NEGRO CON DETALLES EN COLOR ROJO, UNA VEZ QUE INGRESO AL INMUEBLE SE ADVIERTE UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE ESTETICA AUTOMOTRIZ CON AREAS DE AUTOLAVADO, OFICINA, SANITARIOS POR GÉNERO, AL MOMENTO CON PUBLICIDAD DE CASA DE EMPENO DENOMINADA "SOLUCIONES AUTOPRENDA", CABE HACER MENCION QUE AL MOMENTO SE ADVIERTE EN OPERACION EL GIRO DE ESTETICA AUTOMOTRIZ, SE PUEDE ADVERTIR PRECIOS DE LOS SERVICIOS OFRECIDOS, ASI COMO INSTRUMENTOS Y MATERIALES PROPIOS DE ESTETICA AUTOMOTRIZ, NO SE ADVIERTE AREAS ESPECIFICAS PARA EL GIRO DE CASA DE EMPENO, SIN EMBARGO SI SE ADVIERTE LA PUBLICIDAD. EN CUANTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION: 1. EL NUMERO DE NIVELES AL MOMENTO ES DE UN NIVEL A DOBLE ALTURA. 2. EL USO DE SUELO OBSERVADO ES DE ESTETICA AUTOMOTRIZ Y AUN CUANDO EXISTE PUBLICIDAD DE CASA DE EMPENO NO SE ADVIERTE AL MOMENTO EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD, ASI COMO AREAS ESPECIFICAS DE DICHO GIRO 3. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE DEL PREDIO VISITADO ES DE 180.00 M2 (CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS), B) SUPERFICIE UTILIZADA POR EL GIRO DE AUTOLAVADO ES DE 218.00 M2 (DOSCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS), C) SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE 218.00 M2 (DOSCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS), D) LA ALTURA DEL INMUEBLE AL MOMENTO ES DE 5.80 M (CINCO PUNTO OCHENTA METROS LINEALES) E) NO SE ADVIERTE SUPERFICIE DE AREA LIBRE AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA, EN CUANTO A LAS LITERALES A, B Y C SOLO EXHIBE CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

En virtud de lo anterior, el personal especializado en funciones de verificación hizo constar que la actividad desarrollada en el establecimiento de mérito es de estética automotriz siendo importante señalar que aún y cuando existe publicidad de casa de empeño no se advierte al momento de la visita el desarrollo de la actividad, así como áreas específicas de dicho giro, al respecto, si bien es cierto del acta de visita de verificación se advierte la actividad de estética automotriz, también lo es que el mismo no es materia de estudio de la presente determinación, al no ser el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, ya que la misma va dirigida a un establecimiento con giro de casa de empeño, en dicho sentido, por lo que hace a la actividad de casa de empeño se acredita que al momento de la visita de verificación no se observó el desarrollo de la misma, ni áreas específicas para el giro, consecuentemente, esta autoridad se encuentra imposibilitada para determinar el cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán.---

En consecuencia y derivado de los razonamientos antes citados con fundamento en el artículo 87 fracción III de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su numeral 7, se determina poner fin al presente procedimiento al existir imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas.---

Por lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción III 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.---



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/4241/2018

-----RESUELVE-----

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para calificar 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.- Se resuelve poner fin al procedimiento, ante la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 fracción III de la Ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 al Ciudadano [REDACTED], Titular del establecimiento visitado y/o al Ciudadano [REDACTED], autorizado en el presente procedimiento, en el domicilio [REDACTED] en esta Ciudad. -----

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.-----

MAZR/OV/01KRRG