



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/84/2023

En la Ciudad de México, a veinticuatro de marzo de dos mil veintitrés. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Veracruz, número 55 (cincuenta y cinco), interior C, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06140 (seis mil ciento cuarenta), Ciudad de México, con denominación "Nacional de pianos", mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, en términos de lo dispuesto en el artículo 99, párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con las fracciones III y VI del artículo 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes:-----

----- RESULTANDOS -----

1.- El día treinta y uno de enero de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el primero de febrero del mismo año, por la servidora pública Nohemí Lozano Gómez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/673/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto. -----

2.- Con fecha quince de febrero de dos mil veintitrés, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [redacted] por medio del cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación que nos ocupa, recayéndole acuerdo de fecha diecisiete del mismo mes y año, a través del cual se tuvo por acreditada su personalidad como interesado en el presente procedimiento, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizados a los ciudadanos señalados en su escrito de observaciones, así como fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

3.- El día nueve de marzo de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos en las oficinas que ocupa este Instituto, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [redacted] autorizado por el ciudadano [redacted] interesado en el presente procedimiento; desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Autoridad resuelve en términos de los siguientes: -- -----

----- CONSIDERANDOS -----

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo y

Carolina 132, colonia Noche Buena  
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México  
T. 55 4737 77 00



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/84/2023

16, primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 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, fracciones 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, 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el Transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la Ley antes citada; 1, 3, fracciones III y V, 6, fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15, fracción II, 23, fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 1, fracción IV, 2, 3, fracciones II, III y V, 4, 14, fracción IV, 35, 48, 49 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 lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, así como a las 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; 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 los artículos 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todas y cada una de las constancias, alegatos y demás documentos que integran el expediente en que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

**I.-** Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente, lo siguiente:-----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

Carolina 132, colonia Noche Buena  
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México  
T. 55 4737 77 00



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/84/2023

ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, CERCIORÁNDOME QUE ES EL DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ INDICARLO PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL Y POR COINCIDIR PLENAMENTE CON FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION Y PREVIA IDENTIFICACION DE LA QUE SUSCRIBE, PEDÍ LA PRESENCIA DEL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE INTERESADO, AL NO ENCONTRARSE, SOY ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE DEPENDIENTE, MISMO A QUIEN LE EXPLICO EL MOTIVO DE LA PRESENTE DILIGENCIA Y ME BRINDA LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA MISMA. DE ACUERDO CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, SE DESGLOSAN LOS SIGUIENTES PUNTOS: 1.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE, SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES, FACHADA DE CANTERA COLOR ROSA, EL ESTABLECIMIENTO DE MÉRITO CON DENOMINACION "NACIONAL DE PIANOS". SE UBICA EN PLANTA BAJA CON TRES ACCESOS DE CORTINAS METÁLICAS COLOR BLANCO Y REJA DE HERRERÍA, AL INTERIOR SE ADVIERTE, SOLO EN PLANTA BAJA DONDE SE TUVO ACCESO, HERRAMIENTAS PROPIAS PARA LA REPARACION DE PIANOS DE MADERA, ASÍ COMO PIANOS EMPLOYADOS PARA VENTA Y PARA REPARACION DE LOS MISMOS. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR ES DE VENTA Y REPARACION DE PIANOS. 3.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA, NO HAY APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO, NO SE PUEDE DETERMINAR YA QUE NO SE TUVO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE. B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO INTERIOR Y EN SU CASO EXTERIOR. LA SUPERFICIE DESTINADA AL INTERIOR ES DE 90 M2 (NOVENTA METROS CUADRADOS). NO HAY APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR. 5.EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE CUERNAVACA Y MAZATLAN, SIENDO ESTA ULTIMA LA MÁS CERCANA A 30 METROS. EN CUANTO A LA DOCUMENTACION A. Y C. SE DESCRIBE EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE DE ESTA ACTA. B) NO EXHIBE...

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido de cuatro niveles, fachada de cantera color rosa, en planta baja un establecimiento con denominación "Nacional de pianos", con tres accesos de cortinas metálicas color blanco y reja de herrería, al interior advirtió pianos empleados para su venta y herramientas para la reparación de los mismos; observando el aprovechamiento de "venta y reparación de pianos", desarrollada en una superficie de 90 m² (noventa metros cuadrados), la cual se determinó utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150.

Asimismo, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio, se exhibió lo siguiente:

- I.- CERTIFICADO DE USO DEL SUELO POR RECONOCIMIENTO DE ACTIVIDAD EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICION DIECINUEVE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE AL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICION Y ESTARÁ VIGENTE HASTA EN TANTO SE REALICE EL CAMBIO DEL USO DEL SUELO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 15 DEL REGLAMENTO CITADO, FOLIO 19004-201HESE22 PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO. USO RECONOCIDO DE COMERCIO AL PORMENOR DE INSTRUMENTOS MUSICALES.
- II.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, TIPO COPIA SIMPLE. CON FECHA DE EXPEDICION TRECE DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, FOLIO CUAVAP2022-10-1300358509, CLAVE DEL ESTABLECIMIENTO CU2022-10-13RAVBA003585509 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, EN UNA SUPERFICIE DE 90 METROS CUADRADOS PARA EL GIRO DE COMERCIO AL POR MENOR DE INSTRUMENTOS MUSICALES.

Cabe mencionar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos de conformidad con lo previsto en los artículos 46, 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece con el siguiente criterio:

Novena Época  
Registro: 169497  
Instancia: Primera Sala  
Tesis Aislada



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/84/2023

Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*  
XXVII, Junio de 2008  
Materia(s): Civil  
Tesis: 1a. LI/2008  
Página: 392

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

*“La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica”.*-----

Al respecto, es de precisar que por lo que hace a las documentales exhibidas a la Persona Especializada en Funciones de Verificación durante la visita, se entrará a su estudio y valoración en párrafos posteriores.-----

II.- Del estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, de fecha quince de febrero de dos mil veintitrés, firmado por el ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, se advierte medularmente lo siguiente:-----

“[...] por mi propio derecho (...)”

**OBSERVACIONES**

*Que, por medio del presente recurso, vengo a formular observaciones y ofrecer medios probatorios, (...), mediante visita de verificación, mediante el cual, entre otras cosas me requieren exhibir LA CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL, pero es el caso de que, no tengo el documento en cuestión.*

*(...) el suscrito, tiene los permisos correspondientes y necesarios para el debido funcionamiento del negocio [...]” (sic).*-----

Manifestación de la que se desprende medularmente que el ciudadano [REDACTED] refiere que cuenta con la documentación que ampara el legal funcionamiento del establecimiento visitado; las cuales serán analizadas de manera conjunta con los hechos asentados en el acta de visita de verificación en párrafos posteriores.-----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas exhibidas durante la visita de verificación a la Persona Especializada en Funciones de Verificación, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:-----

- 1. Original del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio 19004-201HESE22, de fecha diecinueve de septiembre de dos mil veintidós, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en calle



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/84/2023

Veracruz, número 55 (cincuenta y cinco), interior C, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06140 (seis mil ciento cuarenta), Ciudad de México, le aplica la zonificación: **H/3/20/M** (Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción y 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad Media), del cual esta autoridad emitirá pronunciamiento en párrafos posteriores.-----

- 2. Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, con número de folio CUAVAP2022-10-1300358509, clave del establecimiento CU2022-10-13RAVBA00358509, de fecha trece de octubre de dos mil veintidós, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, del cual se desprende que el ciudadano [REDACTED] bajo protesta de decir verdad hizo del conocimiento a la Alcaldía Cuauhtémoc, a través del Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM) de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México (SEDECO), del funcionamiento del establecimiento denominado "Nacional de Pianos" con giro de "comercio al por menor de instrumentos musicales", localizado en el inmueble ubicado en calle Veracruz, número 55 (cincuenta y cinco), interior C, colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06140 (seis mil ciento cuarenta), Ciudad de México. -----

III.- Durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha nueve de marzo de dos mil veintitrés, el ciudadano [REDACTED] autorizado del ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, en uso de la voz señaló los siguientes alegatos: -----

*"[...] Manifiesto en este acto que los alegatos se presentaron por escrito de fecha de la presente audiencia al cual se le asignó el número de folio 04126 en la Oficialía de Partes de este Instituto, solicitando se tenga por vertidos y reproducidos en tiempo y forma y en este acto ratifico en todas y cada una de sus partes el contenido de mi escrito de observaciones presentado el quince de febrero del año en curso; así mismo solicito se tome en cuenta la prueba que exhibo como superviniente mediante escrito de alegatos de referencia. [...]" (sic).-----*

En ese sentido, en el ocurso de fecha nueve de marzo de dos mil veintitrés, se advierte lo siguiente: -----

*"(...) [REDACTED] (...)"*

*Con fundamento en la fracción II, del artículo 56 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México (...) me permito ofrecer como prueba superviniente la documental pública consistente en la boleta predial respecto del inmueble ubicado en Avenida Veracruz número 55, Colonia Condesa, Ciudad de México, con cuenta predial número 02707330000-9, con fecha de corte 20 de febrero del 2023 consistente al segundo bimestre, expedida por la Secretaria de Administración y Finanzas de la Ciudad de México (...)*

**ALEGATOS**

*De acuerdo a la visita de verificación, mediante el cual, se me requirió para exhibir LA CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL, se desprende que soy arrendatario del inmueble ubicado en el local C del número 55 de la calle Veracruz, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México C.P. 06140 lo cual se acredito con el trámite para poder exhibir dicha CONSTANCIA (...) es por lo anterior que no cuento con la personalidad para realizar el proceso" (sic).-----*

De lo anterior se desprende de manera medular que el ciudadano [REDACTED] ratifica en todas y cada una de sus partes las manifestaciones señaladas en el escrito de observaciones



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/84/2023**

de fecha quince de febrero de dos mil veintitrés; por lo que no existen manifestaciones diversas respecto de las cuales se deba realizar especial pronunciamiento.

**IV.-** Del análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos en relación con los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, mediante acta de visita de fecha primero de febrero de dos mil veintitrés, se desprende que hizo constar que observó un inmueble constituido de cuatro niveles, en su planta baja el establecimiento denominado “Nacional de pianos”, con aprovechamiento de “venta y reparación de pianos”, desarrollado en una superficie de 90 m<sup>2</sup> (noventa metros cuadrados).

Ahora bien, resulta oportuno indicar la documental idónea para poder determinar las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble donde se localiza el establecimiento visitado, es un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente, en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento público se hace constar los usos del suelo permitidos y la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble de referencia, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:

**Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.**

(...)

**Artículo 92.** El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento.

**Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.**

(...)

**Artículo 21.**

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/84/2023**

En razón de lo anterior, el ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, ofreció el original del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio 19004-201HESE22, de fecha diecinueve de septiembre de dos mil veintidós, vigente al momento de la visita de verificación que nos ocupa; del cual se advierte que al inmueble ubicado calle Veracruz, número 55 (cincuenta y cinco), interior C, colonia Condesa, código postal 06140 (seis mil ciento cuarenta), Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación: H/3/20/M (Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, densidad Media, asimismo, tiene reconocido el uso para “comercio al por menor de instrumentos musicales”, en una superficie de 90 m<sup>2</sup> (noventa metros cuadrados), en ese sentido y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación observó que al momento de la visita se desarrollaba la actividad de “venta de pianos”, en una superficie de 90 m<sup>2</sup> (noventa metros cuadrados), se pone de manifiesto que dicho uso y superficie se encuentra permitido para el inmueble donde se localiza el establecimiento de mérito.

Por lo anteriormente expuesto, esta autoridad determina que el ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias de conformidad con el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio 19004-201HESE22, de fecha diecinueve de septiembre de dos mil veintidós.

No obstante lo anterior, se **CONMINA** al ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, a desarrollar únicamente la actividad reconocida en el Certificado citado, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio nuevo procedimiento de verificación Administrativa.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria conforme a 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; esta Autoridad resuelve en los siguientes términos:

*Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.*

(...)

**Artículo 87.** Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita.

**RESUELVE**

**PRIMERO.-** Esta Autoridad es competente para conocer y 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 la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

**TERCERO.-** Por lo que hace a la actividad de “venta de pianos”, desarrollada en el establecimiento visitado, esta autoridad determina que el ciudadano [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/84/2023

[Redacted], interesado en el presente procedimiento, hasta el momento de la visita de verificación observa las disposiciones contenidas en el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio 19004-201HESE22, de fecha diecinueve de septiembre de dos mil veintidós, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa; dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación administrativas al inmueble objeto del presente procedimiento y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas.-----

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano [Redacted] interesado en el presente procedimiento, o a los ciudadanos [Redacted]

[Redacted] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [Redacted]

**SEXTO.-** Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se lleve a cabo la **notificación** de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

**SÉPTIMO.- CÚMPLASE.** -----

Así lo resolvió y firmó por duplicado el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.-----

Elaboró:  
Lic. Ana Rodríguez Robles

Revisó:  
Michael Ortega Ramírez

Supervisó:  
Lic. Aralia Jessica Rivero Cruz