



700-CVV-RE-07
EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/438/2019

En la Ciudad de México, a cinco de agosto de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble con denominación [REDACTED] ubicado en Calle Guadalupe I. Ramírez, número setecientos dieciséis (616), Colonia Tierra Nueva, Alcaldía Xochimilco, Código Postal 16050, Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

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

1.- El dieciséis de abril de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al establecimiento citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DU/438/2019, misma que fue ejecutada el día diecisiete del mismo mes y año, por la C. Gaytán Eskildsen Elssdy Abigail, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha seis de mayo de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la C. [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 nueve de mayo de dos mil diecinueve, mediante el cual se previno a la promovente a efecto de que subsanara las faltas en su escrito, prevención que fue desahogada en tiempo y forma mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto en fecha veintiocho de mayo de dos mil diecinueve, al cual le recayó acuerdo de fecha diecisiete de junio de dos mil diecinueve, en el que se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, asimismo se le indicó que debía presentar sus pruebas el día de la audiencia en original y/o copia certificada, con el fin de que acreditara el vínculo o interés, apercibido que en caso de no hacerlo, se tendría por no presentado el escrito de cuenta, así como por perdido el derecho que pretendía ejercitar, aunado a lo anterior, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, esto es, a las once horas del ocho de julio de dos mil diecinueve, en la que se hizo constar la comparecencia de la C. [REDACTED] a quien se le acreditó su personalidad en el presente procedimiento con el carácter de [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] del establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, se desahogaron las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de forma verbal.-----

1/5

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

-----**CONSIDERANDOS**-----

PRIMERO.- La suscrita Licenciada Maira Guadalupe López Olvera Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para 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 incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 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 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, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción

4



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, 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, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 8 fracción VII, 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 demarcación territorial Xochimilco, así como a las Normas de Zonificación y 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 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere 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, 6, 7 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

2/5

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 debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

Se procede a la calificación 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, asento 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:

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN CALLE GUADALUPE I RAMÍREZ NÚMERO SEISCIENTOS DIECISÉIS COLONIA TIERRA NUEVA, ALCALDÍA XOCHIMILCO DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CORROBORANDO PREVIAMENTE CON LA VISITADA QUE ES CORRECTO, ME IDENTIFIQUÉ PLENAMENTE ANTE LA C. [REDACTED] EN CARÁCTER DE [REDACTED] A QUIEN LE HAGO SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, ENTREGO EN PROPIA MANO U ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES ASÍ COMO CARTA CORTESÍA; POSTERIORMENTE REALIZO EL RECORRIDO CORRESPONDIENTE DONDE ADVIERTO INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL MISMO QUE AL MOMENTO CUENTA CON GIRO DE JARDÍN DE NIÑOS Y GUARDERÍA, OBSERVO EN PLANTA BAJA ÁREAS DE OFICINAS, ÁREA DE FOMENTO A LA SALUD, DIRECCIÓN, ESTACIONAMIENTO, ÁREAS DE MATERNALES Y PREESCOLAR DONDE EL ÁREA DE MATERNALES SE UBICA EN LA PARTE CENTRAL DEL PREDIO Y ESTA SE COMPONE DE COCINA, USOS MÚLTIPLES, CINCO SALAS, COMEDOR DE PERSONAL ASÍ COMO DOS SANITARIOS; EN LA PARTE POSTERIOR DE PLANTA BAJA ADVIERTO ÁREA DE PREESCOLAR UNO OBSERVANDO TRES SALAS, JARDÍN, BODEGA, SANITARIOS DE PERSONAL, CONTENEDOR DE BASURA. EN UN PRIMER NIVEL OBSERVO SALA DE LACTANTES, MATERNALES Y PREESCOLAR UNO, ASÍ MISMO ADVIERTO ÁREA DE LACTARIO (PREPARACIÓN DE BIBERONES) DONDE OBSERVO UNA ESTUFA, UN REFRIGERADOR Y UN LAVABO; AL MOMENTO SE ENCUENTRAN CINCUENTA Y DOS PERSONAS LABORANDO SIENDO PERSONAL ADMINISTRATIVO, DE INTENDENCIA, AUXILIARES DE COCINA, ASISTENTES EDUCATIVOS, VIGILANCIA. EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE 1- EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE JARDÍN DE NIÑOS Y GUARDERÍA 2- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y UN PRIMER NIVEL 3- LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE JARDÍN DE NIÑOS Y GUARDERÍA 4- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PUNTO DIECINUEVE METROS CUADRADOS C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PUNTO NOVENTA Y UNO METROS CUADRADOS D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE SETECIENTOS ONCE PUNTO OCHENTA Y UNO METROS CUADRADOS A) EL VISITADO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, YA DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende que los usos del suelo utilizados en el establecimiento visitado, son de "Jardín de Niños y Guardería", hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus

✓



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/438/2019

atribuciones, de conformidad con 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.

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

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CATORCE DE ABRIL DEL DOS MIL TRES, CON VIGENCIA DE DOS AÑOS CONTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 19439, CLAVE: M0103420/2003 PARA EL DOMICILIO CALLE GUADALUPE I RAMÍREZ NÚMERO OFICIAL 5763, COLONIA SAN BERNARDINO C.P 16050, DELEGACIÓN XOCHIMILCO. USO SOLICITADO: JARDÍN DE NIÑOS; GUARDERÍA.

Por lo que hace a dicha documental, no puede ser tomada en cuenta para los efectos de la presente determinación, toda vez que se desprende que tenía una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición, esto fue, al quince de abril de dos mil cinco, por lo que dicho documento ya no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, por lo que esta autoridad determina no tomar en cuenta dicho certificado para la emisión de la presente resolución.

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 402 y 403 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, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes: ----

"PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACIÓN EN LA AUDIENCIA CONSTITUCIONAL. Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 151, primer párrafo de la Ley de Amparo, es suficiente que en el acta de la audiencia se señale que se dio lectura a las constancias que obran en autos, para que se entienda que las documentales han quedado relacionadas y recibidas en ese acto, sin que sea necesario que se haga mención expresa de cada una de ellas."

Probanzas de las que se advierte el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 25261-151RAJA18, con fecha de expedición del once de junio de dos mil dieciocho**, vigente al momento de la visita de verificación, a favor del establecimiento materia del presente procedimiento, el cual al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página, por lo que esta autoridad determina tomarlo en cuenta para los efectos de la presente resolución.

Ahora bien, del estudio y análisis del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 25261-151RAJA18, con fecha de expedición del once de junio de dos mil dieciocho**, se desprende que el establecimiento visitado tiene permitido en la zonificación HM (Habitacional Mixto), que le aplica en términos del **"DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN XOCHIMILCO"**, publicado en la **Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco** (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), los usos de suelo de **"Guarderías y Jardines de Niños"**, en consecuencia se hace evidente que los usos de suelo advertidos en el establecimiento visitado, son los permitidos 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 25261-151RAJA18, con**



fecha de expedición del once de junio de dos mil dieciocho, en relación con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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.

4/5

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 los usos de suelo observados en el establecimiento visitado al momento de la visita de verificación, se determina que la persona moral denominada [redacted] del establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, 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 siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

QUINTO.- Gírese atento oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione personal especializado en funciones de verificación para que se proceda a notificar la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a la persona moral denominada [redacted] del establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, por conducto de su [redacted]

K



700-CVV-RE-07
EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/438/2019



SÉPTIMO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.

LFS/JRM

