



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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Liorna, colonia Nueva Oriental Coapa, Alcaldía Tlalpan, Código Postal 14300, Ciudad de México, atento a los siguientes:-----

-----RESULTANDOS-----

1.- El veinticuatro de mayo de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DU/707/2019, misma que fue ejecutada el día veintiocho del mismo mes y año, por la C. Daniela Isabel Rodríguez Soto, personal especializada en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.-.- Con fecha once de junio de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el 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 diecinueve de junio de dos mil diecinueve, mediante el cual se le apercibió de presentar documentación para acreditar el interés dentro del presente procedimiento y se señaló fecha y hora para celebración la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo el diez de julio de dos mil diecinueve, a las doce horas, diligencia en la que se le acreditó como [REDACTED] del promovente y en cuya diligencia compareció el C. [REDACTED] en el presente procedimiento, se desahogaron las pruebas admitidas y tuvieron por formulados alegatos de forma verbal turnándose el presente a fase de resolución. -----

1/4

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 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





700-CVV-RE-07
EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/707/2019

Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Tlalpan, 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 que requieren 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.

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.

El Personal Especializado en Funciones de Verificación, adscrito a este Instituto, asentó en el texto del acta de visita de verificación, que al requerir al visitado, para que exhibiera la documentación referida en la orden de visita de verificación, asentó sustancialmente y en lo que aquí nos interesa, lo siguiente

SE REQUIERE AL C. [REDACTED] PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

- I.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN PARA USOS DEL SUELO PERMITIDOS EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN PRIMERO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL NUEVE, CON VIGENCIA DE DOS AÑOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, CON FOLIO 50947-181RUBE09, PARA EL DOMICILIO LIORNA NUMERO 19, COLONIA NUEVA ORIENTAL COAPA, DELEGACIÓN TLALPAN, CON REGISTRO DE CERTIFICADO ALBERTO AYALA SÁNCHEZ COB SELLO DE AUTORIZACIÓN DE REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA Y USOS PERMITIDOS "...GUARDERÍAS, JARDINES DE NIÑOS Y ESCUELAS PARA NIÑOS ATÍPICOS...".
- II.- AVISO DE DECLARACIÓN DE APERTURA PARA ESTABLECIMIENTO MERCANTIL EXPEDIDO POR GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, DELEGACIÓN TLALPAN, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN NUEVE DE DICIEMBRE DEL DOS MIL NUEVE, CON VIGENCIA DE INDEFINIDA MIENTRAS SE MANTENGA EL GIRO MERCANTIL POR EL CUAL SE DA AVISO, CON FOLIO 46/09 PARA EL DOMICILIO LIORNA NUMERO 19 COLONIA NUEVA ORIENTAL COAPA DELEGACIÓN TLALPAN, CON GIRO MERCANTIL ESCUELA PARA NIÑOS ATÍPICOS EN UNA SUPERFICIE DE TRECIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS.

Documentales que además de ser exhibidas al momento de la visita de verificación, fueron exhibidas como prueba durante la substanciación del presente procedimiento, respecto de las cuales esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes.

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación ejecutada, 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:

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 EL DOMICILIO DE CALLE LIORNA FOTOGRAFÍA INSERTA COLONIA NUEVA ORIENTAL COAPA, ALCALDÍA TLALPAN C.P. 14300, CIUDAD DE MEXICO Y CERSIORANDOME DE SER EL CORRECTO POR COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL, ASI COMO DADO POR CIERTO POR EL VISITADO, SOY ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] QUIEN ENTREGO EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, ASI COMO CARTA CORTESÍA. AL MOMENTO OBSERVO SE TRATA DE INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL DE FACAHADA EN COLOR AMARILLO CON ACCESO PEATONAL EN COLOR AZUL, ASI MISMO SE ADVIERTE EN PRIMER NIVEL COCINA, COMERDOR SALONES CON BAÑO CADA UNO, EN PLANTA BAJA SE ADVIERTEN SALONES CON BAÑOS CADA UNO DOS CUARTOS PARA USO ADMINISTRATIVO, CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE DESPRENDE LO SIGUIENTE: 1.-EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE AL MOMENTO ES DE ESCUELA PARA NIÑOS ATÍPICOS, 2.-EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, 3.-LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE ESCUELA PARA NIÑOS ATÍPICOS, 4.- LAS MEDIDAS SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE CIENTO OCHENTA Y OCHO PUNTO TREINTA Y SIETE M2 METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE TRECE PUNTO SETENTA Y SIETE M2 METROS CUADRADOS C) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE TRECIENTOS CUARENTA Y NUEVE M2 METROS CUADRADOS, D) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL EXTERIOR DEL INMUEBLE AL MOMENTO NO SE ADVIERTE ACTIVIDADES AL EXTERIOR, PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO EXHIBE, A.- EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN PARA USOS DE SUELOS PERMITIDOS, IV AVISO DE DECLARACIÓN DE APERTURA PARA ESTABLECIMIENTO MERCANTIL..

De lo anterior, se desprende que se trata de un inmueble de planta baja y un nivel, observándose en primer nivel cocina, comedor, salones con baño cada uno, en planta baja se advierten salones y dos cuartos para uso administrativo, con uso y aprovechamiento de escuela para niños atípicos desarrollada en una superficie de 349 m² (trescientos cuarenta y nueve metros cuadrados), tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de



700-CVV-RE-07
EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/707/2019

conformidad con lo previsto en el artículo 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 anterior, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas exhibidas al momento de la visita de verificación, así como las 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."-----

3/4

Probanzas de las que se advierte el Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Permitidos, número de folio 50947-181RUBE09, de fecha de expedición primero de septiembre de dos mil nueve, con el que acredita el uso de suelo desarrollado en el inmueble, además del cual se desprende que se ejerció el derecho conferido en el mismo, ya que de dichas constancias se advierte Aviso de Declaración de Apertura para Establecimiento Mercantil, con número de folio 246/09, de fecha diecisiete de diciembre de dos mil nueve, relativa al establecimiento visitado, trámite que se realizó dentro de la vigencia del Certificado de Acreditación de uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con número de folio TYD00369/2004, documento con lo que se acredita haber ejercido el derecho conferido conforme a lo establecido en el artículo 158 párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

Ahora bien, del estudio y análisis del Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Permitidos, número de folio 50947-181RUBE09, de fecha de expedición primero de septiembre de dos mil nueve, mismo que tiene pleno valor probatorio al tratarse de documento expedido por servidor público en ejercicio de sus atribuciones en términos del artículo 327 fracción II y 403 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, se desprende que el establecimiento visitado, tiene permitidos el uso de suelo desarrollado de Restaurante (venta de alimentos), en una superficie ocupada por uso de: 629 m² (seiscientos veintinueve metros cuadrados), por lo que se hace evidente que los usos de suelo y superficie en que se llevan a cabo, 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 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



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUI/707/2019

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.-----

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

"Artículo 87.- Ponen fin al procedimiento administrativo:-----

I. La resolución definitiva que se emita."-----

-----R E S U E L V E-----

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 y superficie utilizados en el establecimiento visitado, esta autoridad determina que el C. [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación, cumplió con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el establecimiento; 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 C. [REDACTED]

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 por duplicado al calce. Conste.-----

DVDC/LF9C