



En la Ciudad de México, a catorce de noviembre de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Xola, número 1353 (mil trescientos cincuenta y tres), Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03020 (cero tres mil veinte), Ciudad de México, con denominación "Autolavado Pro Car Wash Shine & Rise", mismo que con fundamento en lo dispuesto en los artículos 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 15 fracción III del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, atento a los siguientes:

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

1.- El veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/300/2019, misma que fue ejecutada el día veintiseis del mismo mes y año, por la funcionaria pública Mereni Montes González, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

1/4

2.- El diez de octubre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el 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 materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha quince del mismo mes y año, mediante el cual se le reconoció al promovente como [REDACTED] del establecimiento objeto del presente procedimiento, se tuvieron por ofrecidas, admitidas y desahogadas las pruebas exhibidas, teniéndose por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a los señalados en su escrito de observaciones, dejando a salvo el derecho del promovente para presentar alegatos en un término de tres días, apercibido a que en caso de no presentar sus alegatos en el plazo previsto, se turnaría el expediente a fase de resolución, apercibimiento que se hizo efectivo mediante acuerdo de fecha primero de noviembre de dos mil diecinueve toda vez que no fueron recibidos alegatos, en consecuencia, esta autoridad resuelve en términos de los siguientes:-----

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

PRIMERO.- La Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" 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, sección primera, fracciones I, V, VIII y X, 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 Alcaldía Benito Juárez, 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 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.-----

1.-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:-----

2/4

“...Al interior observo se trata de un área a cielo abierto, en algunas zonas se observa estructura metálica con techumbre de lámina, se observan mangueras, aspiradoras, maquinas colgantes que expiden aire, brillo llantas, brillo interior, polímero siendo ocho maquinas expendedoras. Se observa un cuarto de planta baja el cual es ocupado como oficina, en la azotea de este cuarto se observa estructura metálica con techumbre de lámina. Se observa otro cuarto de planta baja utilizado como área de descanso para los trabajadores. Se observa área de espera para clientes. Al momento se observan ocho trabajadores, conforme al objeto y alcance de la orden observo lo siguiente; 1. El aprovechamiento observado en el inmueble es de autolavado. 2. Se observa área a cielo abierto. Se observan dos cuartos de planta baja sobre nivel de banqueteta. En la azotea de uno de los cuartos se observa estructura metálica con techumbre de lámina. 3. Las mediciones siguientes. a) superficie total del predio es de cuatrocientos setenta y nueve metros (479) metros cuadrados. b) superficie de construcción es de doscientos cincuenta y ocho (258) metros cuadrados y veintiséis (26) metros cuadrados lo que ocupa el área techada con láminas en la azotea de uno de los cuartos. c) área libre es de doscientos veintiuno (221) metros cuadrados de superficie. d) superficie de desplante es de doscientos cincuenta y ocho (258) metros cuadrados. e) la altura del inmueble es de cinco punto tres (5.3) al punto más alto de uno de los cuartos. f) se observa superficie construida a partir del nivel de banqueteta es de doscientos ochenta y cuatro (284) metros de construido, metros cuadrados. g) el inmueble no cuenta con nivel medio de banqueteta. h) superficie destinada para el aprovechamiento observado al interior del inmueble es de cuatrocientos setenta y nueve (479) metros cuadrados. i) No se observa área destinada para el aprovechamiento observado al exterior del inmueble...” (sic). -----

De la descripción anterior, se advierte que la actividad desarrollada en el establecimiento visitado, es de “autolavado”, en una superficie utilizada por la actividad de 479.00 m2 (cuatrocientos setenta y nueve), superficie que se determinó empleando telemetro digital, 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 cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus 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.-----

Asimismo asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, lo siguiente: -----

Carolina 132, colonia Noche Buena
 alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
 T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA
 Y DE DERECHOS



"Al momento no muestra ningun documento".-----

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 327 fracción II 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; las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan:-----

1. Impresión de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio no. 54246-151CAMI19D, Cadena Verificación: 9rwK+i3HWm2uKIWz/pzx/g==, de fecha tres de octubre de dos mil diecinueve, respecto del inmueble objeto del presente procedimiento, el cual se encuentra vigente al momento de emitir la presente determinación, siendo importante mencionar que 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. -----
2. Impresión de Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio BJA VAP2019-10-0800283164, clave de establecimiento BJ2019-10-08LAVBA00283164, de fecha siete de octubre de dos mil diecinueve, mismo que no puede ser tomada en cuenta para los efectos de la presente determinación, en virtud de que con dicha documental únicamente acredita en su caso el cumplimiento de las normas en materia de establecimientos mercantiles, mas no así que la actividad desarrollada y superficie utilizada en el establecimiento visitado sean las permitidas de conformidad con los programas vigentes y normas de ordenación en materia de desarrollo urbano, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento.-----

3/4

En ese sentido, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio no. 54246-151CAMI19D, Cadena Verificación: 9rwK+i3HWm2uKIWz/pzx/g==, de fecha tres de octubre de dos mil diecinueve, se advierte que al inmueble que nos ocupa le corresponden las zonificaciones **Habitacional (H)** y **Habitacional con Oficinas (HO)**, la 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, toda vez que la misma le concede mayores beneficios al visitado, en consecuencia se hace evidente que la actividad advertida en el establecimiento visitado, es la permitida para el mismo, de conformidad con el Certificado antes mencionado, ello al aplicarle la Norma de Ordenación Particular de Reparación, mantenimiento y servicios relacionados para automóviles y motocicletas que establece *"En el caso de talleres, lavados, llanteras y servicios relacionados en general para automóviles y motocicletas, estos sólo se permitirán en las zonificaciones HO y HM, siempre y cuando no obstruyan la vialidad ni los accesos de otros predios y/o inmuebles y sus actividades las realicen al interior del propio inmueble"*. -----

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 Digital, folio no. 54246-151CAMI19D, Cadena Verificación: 9rwK+i3HWm2uKIWz/pzx/g==, de fecha tres de octubre de 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 a la letra establecen: -----

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. 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.-----

4/4

TERCERO.- Por lo que hace a la actividad observada en el establecimiento visitado al momento de la visita de verificación, se determina que el ciudadano [REDACTED] del establecimiento objeto del presente procedimiento, 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.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED] del establecimiento mercantil ubicado en el inmueble visitado y/o a la ciudadana [REDACTED] autorizada en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED] Ciudad de México. -----

SEXTO.- CÚMPLASE -----

Así lo resolvió la Licenciada ~~Deyanira~~ Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación “A” del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

MAZR/MMOR/CAAS