



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/111/2020**

En la Ciudad de México, a veinte de febrero de dos mil veinte.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Club Deportivo Oro Número 16 (dieciséis), Colonia Villa Lázaro Cárdenas, Alcaldía Tlalpan, Código Postal 14370 (catorce mil trescientos setenta), Ciudad de México; mismo que fue remitido mediante el oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/052/2020, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto; atento a los siguientes:---

**RESULTANDOS**

1.- El veinte de enero de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/111/2020, misma que fue ejecutada el veintidós del mismo mes y año, por la servidora pública Carolina Anahí Zenteno Mancilla, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- Con fecha siete de febrero de dos mil veinte, se emitió Acuerdo de Preclusión, en el cual se hizo constar que del veintitrés de enero al seis de febrero de dos mil veinte; transcurrió el término de diez días hábiles para que el visitado formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que el visitado presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnando el presente expediente a fase de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** El suscrito Director de Calificación "A" 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 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 del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, 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 V 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, 37, 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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/111/2020

Delegacional de Desarrollo Urbano en 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 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; 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 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todos y cada una de las constancias que integran el expediente en el 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 el verificador, adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

TRATA DE UN INMUEBLE EL CUAL ESTA EDIFICADO EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL, CON FACHADA EN COLOR BEIGE Y PUERTA DE ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR EN COLOR NEGRO, EN PLANTA BAJA OBSERVO AREA DE SALA SIN MENAJE, UN SANITARIO Y COCINA SEMI EQUIPADA; EN EL PRIMER NIVEL SE ADVIERTEN TRES RECAMARAS, DE LAS CUALES DOS DE ELLAS CUENTAN CON CAMAS, TAMBIEN SE OBSERVA UN BAÑO Y MEDIO; EN EL AREA DE PATIO EN LA PARTE POSTERIOR SE OBSERVA BODEGA. AL MOMENTO NO SE OBSERVA ACTIVIDAD ALGUNA AL INTERIOR DEL INMUEBLE. EN CUANTO AL ALCANCE DE LA ORDEN SE OBSERVA LO SIGUIENTE: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE NO SE OBSERVA ACTIVIDAD ALGUNA. 2.-EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE NO SE OBSERVA ACTIVIDAD ALGUNA. 3.-EL NUMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACION ES DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE 397.85 METROS CUADRADOS, B) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 243 METROS CUADRADOS, C) SUPERFICIE DE CONSTRUCCION ES DE 255 METROS CUADRADOS, D) SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE 142.78 METROS CUADRADOS, E) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 100.22 METROS CUADRADOS, F) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 5.58 METROS, G) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 253 METROS CUADRADOS, H) EL INMUEBLE NO CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA. 5.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE SAN JUAN DE DIOS Y DE CALZADA ACOXPA, SIENDO ESTA ULTIMA LA MAS CERCANA A UNA DISTANCIA DE 40 METROS, 6.- LA DIMENSION DEL FRENTE DEL INMUEBLE ES DE 9.71 METROS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO NO EXHIBE A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACION CONFORME AL ARTICULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, NO EXHIBE B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL NI C.- AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES.

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, al momento de la vista de verificación observó que el inmueble objeto del presente procedimiento se encontraba constituido por planta baja y un nivel, con fachada en color beige y puerta de acceso peatonal y vehicular en color negro, en planta baja advirtió sala sin menaje, sanitario y cocina semi equipada, en el primer nivel tres recámaras, de las cuales dos de ellas cuentan con camas y baño y medio; así como una bodega en el área de patio, con las superficies siguientes: total del predio 243 m<sup>2</sup> (doscientos cuarenta y tres metros cuadrados), construcción 255 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta y cinco metros cuadrados), área libre 142.78 (ciento cuarenta y dos punto setenta y ocho metros cuadrados), desplante 100.22 m<sup>2</sup> (cien punto veintidós metros cuadrados) y altura 5.58 m<sup>2</sup> (cinco punto cincuenta y ocho metros lineales), las cuales se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el Personal Especializado en Funciones de Verificación antes citada, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, 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, manifestaciones que tienen valor probatorio pleno.

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

NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/111/2020

Por otra parte, como consta en el acta de visita de verificación de fecha veintidós de enero de dos mil veinte, en la foja dos, se advierte que el visitado en uso de la palabra manifestó lo que a su derecho convino, siendo lo siguiente: -----

*"ESTA CASA SE HA UTILIZADO PARA CASA HABITACIÓN HACE 50 AÑOS". (SIC).*

II.- Aunado a lo anterior, el visitado contaba con el término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha dos de marzo de dos mil veinte, en apego al artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual establece lo siguiente:-----

*"Dentro de los diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación, los visitados podrán formular por escrito, ante la autoridad competente, observaciones y presentar pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el Acta de Visita de Verificación. El escrito a que se refiere el presente artículo, por lo que respecta al transporte público, mercantil y privado de pasajeros y de carga, los visitados deberán formularlo dentro de los cinco días hábiles siguientes a la realización de la verificación".*

Dicho término transcurrió del veintitrés de enero al seis de febrero de dos mil veinte, sin considerar el tres de febrero por ser inhábil, sin que conste en autos que el visitado ejerciera tal derecho; en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha siete de febrero de dos mil veinte, se tuvo por precluido su derecho para presentar el escrito de observaciones correspondiente, turnando el presente expediente a fase de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos observados y asentados por el Personal Verificador en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha veintidós de enero de dos mil veinte, así como de las constancias que integran el expediente en que se actúa.-----

No obstante lo anterior, resulta imperante para esta autoridad precisar que mediante el original del oficio PAOT-05-300/320-000125-2020 de fecha quince de enero de dos mil veinte, signado por el Director de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial "B", perteneciente a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, solicitó la intervención de este Instituto de Verificación Administrativa, toda vez que el uso de suelo no se encuentra permitido para el inmueble objeto del presente procedimiento.-----

Por lo anterior con fecha veinte de enero de dos mil veinte, se ordenó una visita de verificación, misma que fue llevada a cabo el día veintidós del mismo mes y año, al inmueble ubicado en calle Club Deportivo Oro Número16 (dieciséis), Colonia Villa Lázaro Cárdenas, Alcaldía Tlalpan, Código Postal 14370 (catorce mil trescientos setenta), Ciudad de México, donde el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, observó un inmueble, con el aprovechamiento de **Casa Habitación**, la cual consta de un área con una sala sin menaje, un sanitario, cocina semi equipada y tres recámaras, de las cuales dos de ellas cuentan con camas y un baño y medio, advirtiendo en el área de patio de la parte posterior una bodega; aunado a lo anterior el visitado manifestó en dicha diligencia lo siguiente: *"ESTA CASA SE HA UTILIZADO PARA CASA HABITACIÓN HACE 50 AÑOS". (sic)*, por lo cual, con base a lo observado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, esta autoridad no cuenta con elementos suficientes que le permitan dictaminar la realización de alguna actividad y en consecuencia 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 el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan.-----

En consecuencia y derivado de los razonamientos antes citados con fundamento en el artículo 87 fracción I 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 no tener elementos para determinar el cumplimiento o incumplimiento a las disposiciones legales y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/111/2020

reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, por lo que 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;..."-----

-----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 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 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 necesarias en el inmueble.-----

**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 en que surta sus efectos la notificación de la presente 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 la presente determinación administrativa a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en



**SEXTO.-** Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

**SÉPTIMO.- CÚMPLASE.**-----

Así lo resolvió el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

Revisó:  
Lic. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ.

Supervisó:  
Lic. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ.