



INVEACDMX/OV/DU/117/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Villa de Aragón, número 46 (cuarenta y seis), Manzana 20 (veinte), Lote 29 (veintinueve), Colonia Villa de Aragón, Alcaldía Gustavo A. Madero, Código Postal 07570 (siete mil quinientos setenta), Ciudad de México, mismo que fue remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/050/2020, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:---

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

1.- El veintiuno 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/117/2020, misma que fue ejecutada el veintitrés del mismo mes y año, por el servidor público Héctor Diego Santos Medina, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- Con fecha diez de febrero de dos mil veinte, se dictó Acuerdo de Preclusión, en el cual se hizo constar que del veinticuatro de enero al siete 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



INVEACDMX/OV/DU/117/2020

Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Gustavo A. Madero, 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:

PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE VILLA ARAGÓN, NÚMERO 46 (MANZANA 20 LOTE 29), COLONIA VILLA DE ARAGÓN, ALCALDÍA GUSTAVO A. MADERO, CIUDAD DE MÉXICO, POR ASÍ CORROBORARLO CON PLACAS OFICIALES Y DANDOLA POR CORRECTA CON EL C. VISITADO, CON EL QUE ME IDENTIFIQUE Y EXPLIQUE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, PERMITIENDOME EL ACCESO AL INMUEBLE Y REALIZANDO UN RECORRIDO EN TODO MOMENTO EN COMPAÑÍA DEL C. VISITADO HAGO CONSTAR QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL, FACHADA COLOR BLANCA CON NARANJA, CON ACCESO METÁLICO COLOR CAFÉ Y NÚMERO OFICIAL VISIBLE AL FRENTE, DONDE AL MOMENTO AL INTERIOR SE ADVIERTEN SOLO ENSERES PROPIOS DE UNA CASA HABITACIÓN, CON DORMITORIOS, UNA SALA, COMEDOR Y COCINA. CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN OBSERVO QUE: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CASA HABITACIÓN, 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CASA HABITACIÓN, 3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE DOS NIVELES, 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE CIENTO TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (135M2), B) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE CIENTO TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (135M2), C) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE CIENTO ONCE METROS CUADRADOS (111M2), D) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (24M2), E) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE CIENTO ONCE METROS CUADRADOS DE DESPLANTE (111M2), F) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE DOS PUNTO SETENTA METROS (2.70M), G) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE CIENTO ONCE METROS CUADRADOS (111M2), H) EL INMUEBLE NO CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA. 5.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE VILLA TENOCHTITLAN Y MOTOLINIA SIENDO LA CALLE VILLA TENOCHTITLAN LA ESQUINA MAS PRÓXIMA A VEINTE METROS (20M), 6.- LA DIMENSIÓN DEL FRENTE HACIA LA VIALIDAD DE VILLA ARAGÓN ES DE SIETE PUNTO SETENTA Y CINCO METROS (7.65M). CON RESPECTO A LOS PUNTOS A, B Y C NO EXHIBE DOCUMENTOS.

De lo antes citado, se advierte que el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó que el inmueble objeto del presente procedimiento se encontraba constituido por planta baja y un nivel, con fachada color blanco con naranja y acceso metálico color café, número oficial visible al frente; en donde al interior del mismo se advirtieron enseres propios de casa habitación, como los son: dormitorios, sala, comedor y cocina, con las superficies siguientes: total del predio y aprovechamiento, ambas 135 m² (ciento treinta y cinco metros cuadrados), desplante y construcción a partir del nivel de banquetta 111 m² (ciento once metros cuadrados), área libre 24 m² (veinticuatro metros cuadrados), y altura 2.7 m (dos punto setenta metros lineales), los cuales se determinó utilizando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación, 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; manifestaciones que cuentan con valor probatorio pleno.

II.- Aunado a lo anterior, es imperante para esta Autoridad precisar que el visitado contaba con el término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha veintitrés de enero de dos mil veinte para formular por escrito observaciones y



presentar las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación 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 [...]" (sic).-----

Dicho término transcurrió del veinticuatro de enero al siete de febrero de dos mil veinte, sin que conste en autos que el visitado ejerciera tal derecho; en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha diez 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 las constancias que obran en el presente expediente en relación con de los hechos observados y asentados por el personal verificador mediante el acta de visita de fecha veintitrés de enero de dos mil veinte.-----

En ese sentido, obra en autos original del oficio PAOT-05-300/300-000133-2020, de fecha quince de enero de dos mil veinte, signado por la Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, mediante el cual hace del conocimiento que derivado de una denuncia ciudadana se inició en esa procuraduría un procedimiento por presuntos incumplimientos en materia de Desarrollo Urbano, toda vez que en el inmueble objeto del presente procedimiento se lleva a cabo la actividad de cocina económica, sin que la misma se encuentre permitida por la zonificación que le es aplicable, por tal motivo con fundamento en los artículos 5 fracción VI y VII, 15 Bis 4 fracciones II, III y V, 18, 25 fracciones I, IV y VIII y 25 Bis párrafos tercero y cuarto de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 59, 85 fracciones II, IV y X y 89 del Reglamento de la Ley antes citada, solicita la intervención a efecto de realizar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble materia del presente procedimiento.-----

Por lo antes expuesto, se ordenó una visita de verificación en términos de lo dispuesto en los artículos 71, 73 y 76 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, misma que se llevó a cabo el día veintitrés de enero de dos mil veinte para el inmueble ubicado en calle Villa de Aragón, número 46 (cuarenta y seis), Manzana 20 (veinte), Lote 29 (veintinueve), Colonia Villa de Aragón, Alcaldía Gustavo A. Madero, Código Postal 07570 (siete mil quinientos setenta), Ciudad de México, donde el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, observó un inmueble constituido por planta baja y un nivel, con el aprovechamiento de casa habitación toda vez que se advirtieron enseres propios de dicha actividad, tales como dormitorios, sala, comedor y cocina, sin que se llevara a cabo la actividad de cocina económica; motivo por el cual, con base a lo observado y asentado en el acta de visita de verificación por el personal especializado en funciones de verificación, esta autoridad no cuenta con elementos suficientes que le permitan dictaminar que el inmueble verificado cumpla o no lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Gustavo A. Madero.-----

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, 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 interponer 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.-----

ELABORÓ:
LIC. ARMANDO TORRES JUÁREZ.

REVISÓ:
LIC. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ.

SUPERVISÓ:
LIC. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ.