



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/143/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Villa de Aragón número cinco (5), Colonia Villa de Aragón, Alcaldía Gustavo A. Madero, código postal 07570 (cero siete mil quinientos setenta), en esta Ciudad, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/054/2020, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto; atento a los siguientes:-----

-----**R E S U L T A N D O S**-----

1.- El veintitrés de enero de dos mil veinte, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificado con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/143/2020, misma que fue ejecutada el veinticuatro del mismo mes y año, por la servidora pública Reyna Ibeth Vélez Hernández, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- Del veintisiete de enero al diez 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.-----

3.- Mediante acuerdo de fecha once de febrero de dos mil veinte, se hizo constar que el visitado no presentó escrito de observaciones en el término de diez días hábiles siguientes a la fecha de conclusión de la visita de verificación, turnándose el presente expediente a fase de resolución, de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

1/5

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

-----**C O N S I D E R A N D O S**-----

PRIMERO.- El Director 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 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/143/2020

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 Gustavo A. Madero, así como a las normas generales de 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, 7 y 8 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 el artículo 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 Personal Especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias 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 EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, CERCIORADA DE SER CORRECTO POR ASI COINCIDIR CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL MÁS CERCANAS AL INMUEBLE Y POR CORROBORARLO CON EL VISITADO QUIEN LO DA POR CIERTO, ANTE QUIEN ME IDENTIFICO Y ENTREGO EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, Y ES EL QUIEN ME PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR, DONDE OBSERVO, QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR CON FACHADA COLOR NARANJA Y NÚMERO VISIBLE, DONDE SE OBSERVA AREA DE PATIO, Y USO HABITACIONAL, CON ÁREAS PROPIAS DE CASA HABITACIÓN, SALA, COMEDOR, COCINA, BAÑO Y RECÁMARAS, CADA ÁREA CON ENSERES PROPIAS DE CASA HABITACIÓN, AL FRENTE SE OBSERVA UNA HABITACIÓN A LA QUE SE ACCESA POR CORTINA METALICA ENROLLABLE, SIN EMBARGO EN SU INTERIOR SE OBSERVA VACÍO. EL INMUEBLE SE OBSERVA PREEXISTENTE, ES DECIR NO RECIENTE, POR LO QUE HACE AL ALCANCE SE OBSERVA: 1. EL APROVECHAMIENTO AL INTERIOR ES HABITACIONAL UNIFAMILIAR. 2. NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR. 3. SE OBSERVA INMUEBLE DE DOS NIVELES. 4. LA TOMA DE MEDIDAS ARROJÓ LOS SIGUIENTES RESULTADOS: A) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO: 208M2 (DOSCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO: 149M2 (CIENTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS). C) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN Y G) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA: 208M2 (DOSCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS). D) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: 45M2 (CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) E) SUPERFICIE DE DESPLANTE: 104M2 (CIENTO CUATRO METROS CUADRADOS). F) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE: 5.7M (CINCO PUNTO SIETE METROS) LINEALES. H) NO SE OBSERVA NIVEL MEDIO DE BANQUETA. 5. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE VILLA CACAMA Y VILLA QUETZALCOATL, SIENDO LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA VILLA QUETZALCOATL A 16M (DIECISEIS METROS LINEALES). 6. LA DIMENSIÓN DEL FRENTE HACIA LA VIALIDAD ES DE 8M (OCHO METROS) LINEALES. POR LO QUE HACE A LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS EN EL ALCANCE, AL MOMENTO SOLO EXHIBE EL DOCUMENTO DEL PUNTO A. CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN, YA DESCRITO EN EL APARTADO DOCUMENTAL CORRESPONDIENTE. DE LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS EN LOS PUNTOS B Y C, CORRESPONDIENTE A CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL Y AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO, AL MOMENTO NO EXHIBE.

2/5

De lo anterior, se desprende que se trata de un inmueble prexistente, el cual al momento de la visita de verificación se encontraba constituido de planta baja y un nivel superior con fachada color naranja, donde se observó un área de patio con áreas propias de casa habitación, al frente cuenta con una habitación a la que se accesa por una cortina metálica enrollable, sin embargo se indica que al momento de la diligencia se encontraba vacía, precisando que el uso observado es Habitacional.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/143/2020

DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:
I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SEDUVI, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIEZ DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 38147-241RAOS19.

En ese sentido, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fue exhibido al personal verificador un Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha diez de octubre del dos mil diecinueve, con número de folio 38147-241ARAOS19.

Hechos que fueron asentadas por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones y se presumen válidos, 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno para esta Autoridad, en términos del artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal aplicado supletoriamente en términos del artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

II.- Mediante Acuerdo de Preclusión de fecha once de febrero de dos mil veinte, se hizo constar que había transcurrido 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, el cual transcurrió del veintisiete de enero al diez de febrero de dos mil veinte, sin que el mismo presentara escrito alguno dentro del plazo concedido, lo anterior de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual establece lo siguiente:

3/5

Artículo 29. 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.

III.- Tomando en consideración que con fecha once de febrero dos mil veinte, se tuvo por precluido el derecho del visitado para formular observaciones y presentar pruebas que a su derecho conviniera, no existen alegatos por valorar.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos observados por el personal verificador mediante el acta de visita de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinte.

En ese contexto, resulta pertinente señalar que como antecedente obra agregado en autos del expediente en que se actúa, el oficio PAOT-05-300/300-000121-2020, relativo al expediente PAOT-2019-5058-SOT-18118 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 hizo del conocimiento una denuncia ciudadana radicada ante esa Procuraduría, por supuestos incumplimientos en materia de Desarrollo Urbano consistentes en llevar a cabo la actividad de "Venta de Ropa" en el inmueble materia del presente procedimiento, sin que la misma se encuentre permitida por la zonificación que le es aplicable.

En ese sentido, este Instituto llevó a cabo con fecha veinticuatro de enero de dos mil



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/143/2020

veinte, una visita de verificación administrativa al inmueble ubicado en Villa de Aragón número cinco (5), Colonia Villa de Aragón, Alcaldía Gustavo A. Madero, código postal 07570 (cero siete mil quinientos setenta), en esta Ciudad, en el que el personal verificador asentó en el acta de visita de verificación lo siguiente: -----

“SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR CON FACHADA COLOR NARANJA Y NÚMERO VISIBLE, DONDE SE OBSERVA AREA DE PATIO, Y USO HABITACIONAL, CON ÁREAS PROPIAS DE CASA HABITACIÓN, SALA, COMEDOR, COCINA, BAÑO Y RECÁMARAS, CADA ÁREA CON ENSERESPROPIAS DE CASA HABITACIÓN, AL FRENTE SE OBSERVA UNA HABITACIÓN A LA QUE SE LE ACCESA POR CORTINA METALICA ENROLLABLE, SIN EMBARGO EN SU INTERIOR SE OBSERVA VACÍO. EL INMUEBLE SE OBSERVA PREXISTENTE, ES DECIR NO RECIENTE, POR LO QUE HACE AL ALCANCE SE OBSERVA: 1. EL APROVECHAMIENTO AL INTERIOR ES HABITACIONAL UNIFAMILIAR... (SIC). -----

De lo anterior, como ha quedado citado, el personal especializado al momento de la visita de verificación no observó la realización de alguna actividad diversa a la habitacional, es decir, el desarrollo de alguna actividad comercial (venta de ropa), siendo importante precisar que en lo referente a la existencia de una habitación con acceso por cortina metálica enrollable, no obran elementos que indiquen que su utilización fuera para venta de productos o algún otro uso; por tales motivos considerando que el alcance de la Orden de Visita de Verificación es el constatar si el inmueble objeto del presente procedimiento respeta la zonificación y normatividad aplicable en materia de Desarrollo Urbano, esta autoridad no cuenta con los elementos que acrediten que al momento de la visita de verificación se llevara a cabo alguna actividad no autorizada; por lo que existe imposibilidad para determinar algún incumplimiento 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 en el Programa General de Desarrollo Urbano y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, en virtud que el aprovechamiento observado difiere al hecho denunciado. -----

4/5

En virtud de lo anterior 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.-----

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

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

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

Por lo que es de resolverse y se: -----

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.- Se resuelve poner fin al procedimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 fracción I de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, lo anterior, en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/143/2020

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 la presente determinación administrativa a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio ubicado en [REDACTED]

SEXTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice la notificación de la presente resolución.-----

SEPTIMO.- CÚMPLASE.-----

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

ELABORÓ
ANA FELIPA RODRIGUEZ ROBLES
PERSONAL ESPECIALIZADO EN FUNCIONES DE VERIFICACION AA

SUPERVISÓ
MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ
SUBDIRECTOR DE TRÁMITE Y CUMPLIMIENTOS